

Neues Raumplanungsrecht

- I Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung
- II Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG
in Verbindung mit Artikel 38 RPV
Leitgerüst Interessenabwägung
- III Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten
und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG
sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV
- IV Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach
Artikel 36 RPV
- V Bewilligungen nach Artikel 24c RPG:
Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

Impressum

Herausgeber

© Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK)
Bern, Februar 2001

Zitierung

Bundesamt für Raumentwicklung (2000/01): Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug. Bern

Vertrieb

Bundesamt für Bauten und Logistik, EDMZ, 3003 Bern, www.admin.ch/edmz
Bestell-Nr.: 412.662.1d 2.2001 1000

Vorwort

Der Vollzug der neuen Raumplanungsgesetzgebung stellt hohe Anforderungen. Es ist uns daher ein Anliegen, die zuständigen Behörden in der Erfüllung dieser anspruchsvollen Aufgabe zu unterstützen. Zusammen mit ihnen wollen wir dafür sorgen, dass das neue Recht im Einklang mit den Intentionen des Gesetzgebers vollzogen wird.

Die vorliegende Publikation soll eine zweckmässige Hilfe bieten. In den Erläuterungen zur neuen Raumplanungsverordnung wird zunächst aufgezeigt, wie die neuen Bestimmungen zu verstehen und anzuwenden sind. Im Interesse eines gesamtschweizerisch möglichst einheitlichen Vollzugs haben wir zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern der Kantone, der Landwirtschaft, der Schutzorganisationen, der Planungsverbände und einzelner Bundesstellen zu einzelnen Themen zudem Empfehlungen für den Vollzug erarbeitet. Wir danken für diese konstruktive Mitwirkung.

Prof. Pierre-Alain Rumley
Direktor des Bundesamtes für Raumentwicklung

Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeiner Teil	5
1	Ausgangslage	5
2	Konkretisierungen im Nachgang zur Revision des Raumplanungsgesetzes	6
3	Bundesplanungen (Konzepte und Sachpläne)	7
II	Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens	9
III	Anwendbarkeit des Bäuerlichen Bodenrechts auf Gebiete nach Artikel 16a Absatz 3 RPG	11
IV	Besonderer Teil	13
1	Vorbemerkungen	13
2	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	15
2.1	Zusammenarbeit im Rahmen der kantonalen Richtplanung	15
2.2	Konzepte und Sachpläne	15
2.2.1	Zweck und Inhalt	15
2.2.2	Formelle und materielle Anforderungen	16
2.2.3	Erläuterungen	17
2.2.4	Erarbeitung und Anpassung	18
2.2.5	Zusammenarbeit	20
2.2.6	Anhörung der Kantone und Gemeinden; Information und Mitwirkung der Bevölkerung	21
2.2.7	Bereinigung	23
2.2.8	Verabschiedung	24
2.2.9	Verbindlichkeit	25
2.2.10	Verhältnis der Sachpläne zu den kantonalen Richtplänen	26
2.3	Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	28
2.3.1	Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	28
2.3.2	Gemeinschaftliche Stallbauten	32
2.3.3	Innere Aufstockungen im Bereich der Tierhaltung	34
2.3.4	Innere Aufstockungen im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus	36
2.3.5	Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen	37
2.4	Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	38
2.4.1	Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten	38
2.4.2	Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe	40
2.4.3	Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG	42
2.4.4	Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen	45
2.4.5	Zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 43)	47
2.5	Anmerkung im Grundbuch	49
2.6	Raumbeobachtung	50
2.7	Änderung bisherigen Rechts	50

I Allgemeiner Teil

1 Ausgangslage

Die Ausführungsverordnung zum Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) wurde am 2. Oktober 1989 einer formellen Totalrevision unterzogen. Zwischenzeitlich wurde sie insbesondere mit Bezug auf die Umnutzung bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen (Art. 24) geringfügig modifiziert. Die seinerzeitige Teilrevision vom 22. Mai 1996 bezweckte vor allem die Verbesserung der Vollzugstauglichkeit der in Frage stehenden Bestimmungen. Im Vordergrund standen dabei Verdeutlichungen und Präzisierungen für die Bauten in Gebieten mit traditioneller Streubauweise (Art. 24 Abs. 1), für jene in geschützten Landschaften (Art. 24 Abs. 2) sowie für schützenswerte Einzelobjekte (Art. 24 Abs. 3). Zudem wurde in einem eigenständigen Artikel eine in sich geschlossene Regelung für die im Grundbuch anzumerkenden Sachverhalte eingeführt (Art. 25a).

Nachdem das Schweizervolk am 7. Februar 1999 die Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998 angenommen hat, ist auf der Ebene der Ausführungsverordnung erneut Revisionsbedarf entstanden. Zudem haben die eidgenössischen Räte am 14. März 1996 eine Motion von Herrn Ständerat Bisig überwiesen, mit welcher der Bundesrat beauftragt wurde, «die Aufgaben des Bundes im Bereich der Bundesplanungen durch entsprechende Präzisierungen bzw. Ergänzungen so zu verdeutlichen, dass mehr Kohärenz im raumwirksamen Handeln und Entscheiden des Bundes erreicht wird.» Die Regelungsstufe – Gesetz oder Verordnung – wurde vom Parlament seinerzeit offen gelassen. Die Motion ist nun – durch entsprechende Konkretisierungen der Artikel 2 und 13 RPG – auf Verordnungsstufe umgesetzt worden.

2 Konkretisierungen im Nachgang zur Revision des Raumplanungsgesetzes

Den Ausführungsbestimmungen zum revidierten Raumplanungsgesetz kommt anerkanntermassen grosse Bedeutung zu. Bereits während der parlamentarischen Beratungen, dann aber auch im Vorfeld der Volksabstimmung wurde von verschiedener Seite die Befürchtung geäussert, die geänderten Bestimmungen würden die rechtsanwendenden Behörden vor enorme Probleme stellen. Im Bestreben, den Vollzug möglichst zu erleichtern, wurde bereits im Hinblick auf die Erarbeitung der Vernehmlassungsvorlage eng mit den für die Anwendung und Durchsetzung der neuen Bestimmungen verantwortlichen Kantonen zusammengearbeitet. Zugleich wurde auch der Kontakt zu jenen Kreisen gesucht, die der Revisionsvorlage im Rahmen des Abstimmungskampfes skeptisch bis ablehnend gegenüber standen. Begrüsst wurden im Rahmen informeller Vorgespräche schliesslich auch interessierte Verbände.

Von den neuen Gesetzesbestimmungen enthält allein Artikel 37a RPG, der Zweckänderungen zonenwidrig gewordener Gewerbebauten ausserhalb der Bauzonen zum Gegenstand hat, einen expliziten Rechtsetzungsauftrag an die Exekutive. Dies heisst selbstverständlich nicht, dass es dem Bundesrat verwehrt wäre, nötigenfalls auch zu anderen Artikeln Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Im Bestreben, die Vollziehbarkeit der neuen Bestimmungen zu erleichtern, erscheint dies – auch im Lichte der geführten Gespräche – unumgänglich. Um den rechtsanwendenden Behörden im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit die unerlässliche Flexibilität zu belassen, wurde jedoch bewusst davon abgesehen, jeden unbestimmten Rechtsbegriff auf Verordnungsstufe konkretisieren zu wollen.

Der Bundesrat hat bereits in seiner Botschaft vom 22. Mai 1996 aufgezeigt, in welchen Bereichen er Regelungsbedarf auf Verordnungsstufe sieht. So erachtete er insbesondere Präzisierungen bezüglich der Planungspflicht für erheblich raum- und umweltrelevante Vorhaben als erforderlich (vgl. BBI 1996 III 548). Weiter schien es ihm angezeigt, den erweiterten Gehalt der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone näher zu umschreiben und den Betroffenen auf diese Weise zu signalisieren, welche Bauten und Anlagen zur landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Bewirtschaftung in Zukunft bewilligt werden können (BBI 1996 III 532 f.). Sodann bezeichnete er unbestimmte Rechtsbegriffe wie insbesondere «betriebsnahe» als auf Verordnungsstufe konkretisierungsbedürftig (BBI 1996 III 540). Schliesslich wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt signalisiert, dass auch der mit Datum vom 22. Mai 1996 revidierte Artikel 24 der Raumplanungsverordnung im Lichte der Gesetzesänderung erneut zu überprüfen sein wird (BBI 1996 III 548).

Im Verlaufe der parlamentarischen Beratungen wurde zusätzlich angeregt, die einzelnen Tatbestandsvarianten von Artikel 24c Absatz 2 RPG auf Verordnungsstufe zu konkretisieren. Zudem zeigte es sich, dass der durch die eidgenössischen Räte in Artikel 16a Absätze 2 und 3 RPG eingefügte Begriff der inneren Aufstockung Regelungsbedarf nach sich zieht. Endlich erwies es sich als nötig, in Bezug auf das gegenseitige Verhältnis einzelner Gesetzesbestimmungen gewisse Klarstellungen vorzunehmen.

3 Bundesplanungen (Konzepte und Sachpläne)

Nach Massgabe von Artikel 2 Absatz 1 RPG hat auch der Bund die für seine raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten. Zu diesem Zweck hat er die erforderlichen Konzepte und Sachpläne zu erstellen (Art. 13 RPG).

Die Erarbeitung der Bundesplanungen wurde während geraumer Zeit mit einer gewissen Zurückhaltung an die Hand genommen. Vom Instrument des Sachplans wurde erstmals im Zusammenhang mit den Fruchtfolgeflächen (FFF) Gebrauch gemacht. Die Verordnung vom 26. März 1986 über die Raumplanung enthielt denn auch erstmals eine entsprechende Bestimmung, die vorsah, dass der Bundesrat den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen und deren Aufteilung auf die Kantone nach deren Anhörung in einem Sachplan festsetzt; diese Bestimmung blieb bei der formellen Totalrevision der RPV im Jahre 1989 unverändert (vgl. Art. 19 RPV).

Ungeachtet dieser planerischen Bestrebungen im Zusammenhang mit den Fruchtfolgeflächen kam der Bundesrat aber nicht umhin, in seinem Bericht vom 14. Dezember 1987 über den Stand der Besiedlung und die Entwicklung der Bodennutzung und Besiedlung in der Schweiz (Raumplanungsbericht 1987; BBI 1988 I 871 ff.) den unbefriedigenden Stand der Planung und der bundesinternen Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten festzustellen. Bereits damals machte der Bundesrat deutlich, dass die Bestrebungen im Bereich der Bundesplanungen zu intensivieren seien (BBI 1988 I 955). Im Bericht vom 27. November 1989 über die Massnahmen zur Raumordnungspolitik: Realisierungsprogramm (BBI 1990 I 1002 ff.) wurde denn auch ein generelles Anforderungsprofil für die Bundesplanungen und eine Liste derjenigen Konzepte und Sachpläne erstellt, die prioritär erarbeitet werden sollten (vgl. hierzu den Anhang I zum Realisierungsprogramm 1989: Konzepte und Sachpläne nach Raumplanungsgesetz [BBI 1990 I 1036 ff.]). In den darauf folgenden Jahren wurde dann die Erarbeitung mehrerer Konzepte und Sachpläne an die Hand genommen: Vom Bundesrat gutgeheissen sind mittlerweile der Sachplan Fruchtfolgeflächen (8.4.92), das Nationale Sportanlagenkonzept (NASAK; 23.10.96), das Landschaftskonzept Schweiz (LKS; 19.12.97), der Sachplan Expo.01 (1.7.98), der Sachplan Waffen- und Schiessplätze (19.8.98) und schliesslich der Sachplan AlpTransit (15.3.99; die erste Ausgabe wurde vom Bundesrat indessen bereits am 12.4.95 gutgeheissen). Weitere Bundesplanungen sind derzeit – mit unterschiedlichem Bearbeitungsstand – in Arbeit (Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt [SIL], Sachplan Übertragungsleitungen, Sachplan Schiene/öffentlicher Verkehr, Sachplan Militär [inkl. Militärflugplätze und Übersetzstellen]).

Seit der Einreichung der Motion Bisig am 15. Juni 1995 sind im Bereiche der Bundesplanungen somit wesentliche Fortschritte erzielt worden. In diesem Zusammenhang ist auch der vom Bundesamt für Raumplanung im Dezember 1997 herausgegebene Bericht «Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 RPG). Merkmale des Instrumentes und Grundsätze für die Erarbeitung, Verabschiedung und Anwendung» sowie ein Rechtsgutachten von alt Bundesrichter Prof. Dr. Alfred Kutter («Bundessachplanung und kantonale Richtplanung», Hrsg.: EJPD/BRP, Bern 1998) zu erwähnen. Die seinerzeitige Begründung der Motion, wonach der Bund hinsichtlich vorsorglicher und konzeptioneller Aufgabenerfüllung noch einiges leisten müsse und dass eine raumplanerische Steuerung bei der Erfüllung der Bundesaufgaben noch weitgehend fehle, ist aus heutiger Sicht daher nur noch zum Teil stichhaltig.

Gleichwohl bestehen auch heute noch gewisse Unsicherheiten bezüglich der zu erfüllenden Anforderungen, was nicht zuletzt auch auf die sehr rudimentäre und allgemein gehaltene rechtliche Regelung der Konzepte und Sachpläne in Artikel 13 RPG und in Artikel 14 RPV zurückzuführen ist. Die neuen Bestimmungen bringen nun die nötigen Präzisierungen und Verdeutlichungen bezüglich der Anforderungen, denen Konzepte und Sachpläne hinsichtlich Inhalt, Form und Verfahren zu genügen haben.

II Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

Das Vernehmlassungsverfahren zur formell totalrevidierten Raumplanungsverordnung wurde Ende November 1999 abgeschlossen, wobei auch noch jene Vernehmlassungen berücksichtigt wurden, die bis Ende 1999 eingereicht wurden. Insgesamt gingen 101 Vernehmlassungen – darunter jene aller 26 Kantone – ein. Von den zur Vernehmlassung eingeladenen politischen Parteien haben sich die vier Bundesratsparteien (CVP, FDP, SP und SVP) sowie die Grüne Partei der Schweiz geäußert. Auf besonderes Interesse stiess die Vernehmlassungsvorlage bei der Landwirtschaft: Neben dem Schweizerischen Bauernverband als Spitzenverband haben sich knapp 30 weitere Organisationen aus dem Bereich «Landwirtschaft» vernehmen lassen. Aber auch vom Gewerbe, von den ideellen Organisationen und in Planerkreisen wurde von der Möglichkeit, sich zur Vernehmlassungsvorlage zu äussern, rege Gebrauch gemacht.

Viele Vernehmlasser haben weitgehend gleichlautende Stellungnahmen eingereicht. Dies gilt insbesondere mit Bezug auf die Vernehmlassungen aus der Landwirtschaft und bezüglich jener der ideellen Organisationen. Aber auch die Kantone haben sich – unter der Federführung der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltschutzdirektorenkonferenz (BPUK) – um eine gewisse Harmonisierung ihrer Stellungnahmen bemüht.

Die Auswertung der Vernehmlassungen zeigte insgesamt ein sehr heterogenes Bild. Die eingegangenen Stellungnahmen reichten von grundsätzlicher Zustimmung bis zu klarer Ablehnung. Der Vernehmlassungsentwurf wurde von den Kantonen aus der Deutschschweiz tendenziell positiver beurteilt als von jenen aus der Westschweiz. Sehr unterschiedlich beurteilt wurde die Vollzugstauglichkeit der neuen Bestimmungen. Zudem war der Entwurf zahlreichen Vernehmlassern zu restriktiv und trug aus ihrer Sicht dem Volkswillen nach mehr Flexibilität sowohl für die Landwirtschaft als auch bezüglich der Möglichkeiten, bestehende Bauten und Anlagen umzunutzen, zu wenig Rechnung. Andere wiederum – insbesondere die ideellen Organisationen – hielten dafür, der Bund nehme seine Verantwortung vor allem mit Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, insoweit zu wenig wahr, als er den Kantonen zu wenig klare Vorgaben mache.

Jener Teil der Vernehmlassungsvorlage, der die Konzepte und Sachpläne des Bundes zum Gegenstand hatte (Umsetzung der Motion Bisig), gab zu verhältnismässig wenigen Bemerkungen Anlass. Die in diesem Bereich vorgenommenen Anpassungen sind zu einem wesentlichen Teil auf Stellungnahmen jener Bundesstellen zurückzuführen, die von den hier in Frage stehenden Bestimmungen am unmittelbarsten betroffen werden.

Im Zentrum des Interesses standen vielmehr jene Bestimmungen, die das Bauen ausserhalb der Bauzonen zum Gegenstand haben.

In Würdigung der Vernehmlassungsergebnisse wurde der Entwurf in verschiedenen Bereichen tiefgreifend überarbeitet. Dies gilt insbesondere für den Bereich der inneren Aufstockung (vgl. hierzu die Art. 36 und 37), womit den Bedenken zahlreicher Vernehmlasser in wesentlichen Punkten Rechnung getragen werden konnte. Wie dies von verschiedenen Vernehmlassern gefordert wurde, werden nunmehr auch die gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen in zwei wichtigen Bereichen geregelt, nämlich im Bereich der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gar-

tenbaulicher Erzeugnisse (vgl. hierzu Art. 34 Abs. 2 und die zugehörigen Erläuterungen) sowie im Bereich der Tierhaltung (vgl. hierzu Art. 35). Das Mass der zulässigen Erweiterung bestandeschützter Bauten und Anlagen wird aus Gründen der Rechtssicherheit und im Bestreben, einen gesamtschweizerisch möglichst einheitlichen Vollzug zu ermöglichen, vom Bundesrecht – wie im Vernehmlassungsentwurf – mittels quantitativer Grenzen umschrieben. In Würdigung der Vernehmlassungsergebnisse wird jedoch neu zwischen Erweiterungen innerhalb und solchen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens unterschieden, wobei im ersten Fall mehr möglich sein soll als im zweiten (vgl. hierzu die Art. 42 Abs. 3 und 43 Abs. 2 und 3). Zudem wird – auch dies wurde von verschiedenen Vernehmlassern gefordert – die Notwendigkeit einer im Einzelfall vorzunehmenden Interessenabwägung festgeschrieben (vgl. hierzu Art. 42 Abs. 3).

Artikel 32 des Vernehmlassungsentwurfs, der von der Planungspflicht für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen handelte, ist in der Vernehmlassung – aus allerdings sehr unterschiedlichen Gründen – auf breite Opposition gestossen. Im Rahmen der Vernehmlassung wurde – insbesondere seitens der Kantone – darauf hingewiesen, dass es keiner normativen Verankerung der Planungspflicht bedürfe, da die bisherigen, durch das Bundesgericht gestützt auf Artikel 2 RPG entwickelten Grundsätze zur Planungspflicht den Anforderungen des Vollzugs genügten. Im Lichte der kontroversen Vernehmlassungsergebnisse wurde daher darauf verzichtet, die Modalitäten der Planungspflicht – wie dies in der Botschaft zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes noch in Aussicht gestellt worden war (vgl. BBl 1996 III 548) – auf Verordnungsstufe zu verdeutlichen. Die Streichung dieser Bestimmung ändert indessen nichts daran, dass ausserhalb der Bauzonen bezüglich konkreter Einzelvorhaben eine objektbezogene Planung immer dann durchzuführen ist, wenn sich diese erheblich auf Raum und Umwelt auswirken. Ob die Planungspflicht besteht, wird unverändert nach den vom Bundesgericht entwickelten Grundsätzen zu beurteilen sein.

Ebenfalls gestrichen wurde Artikel 39 des Vernehmlassungsentwurfs, in dem aus Gründen der Transparenz explizit auf das schon von Gesetzes wegen geltende Erweiterungsverbot hingewiesen wurde. Wie im Rahmen der Vernehmlassung zu Recht geltend gemacht wurde, ergibt sich dies ohne weiteres aus den Artikeln 24b bzw. 24d RPG. Zudem hat der Bundesrat bereits in seiner Botschaft – ohne dass dies im Rahmen der parlamentarischen Beratungen bestritten worden wäre – ausdrücklich betont, dass die durch die beiden Bestimmungen eröffneten neuen Nutzungsmöglichkeiten «– unter Ausschluss jeder späteren Erweiterungsmöglichkeit – zwingend auf das im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung vorhandene Bauvolumen beschränkt bleiben» müsse (vgl. BBl 1996 III 537). Bei dieser Ausgangslage konnte auf die im Vernehmlassungsentwurf vorgeschlagene Bestimmung verzichtet werden. Aus der Streichung darf aber klarerweise nicht abgeleitet werden, dass Erweiterungen der gestützt auf die in Frage stehenden Bestimmungen umgenutzten Bauten und Anlagen künftig möglich wären.

III Anwendbarkeit des Bäuerlichen Bodenrechts auf Gebiete nach Artikel 16a Absatz 3 RPG

In einem zuhanden der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) erstatteten Rechtsgutachten kam Prof. Dr. Reinhold Hotz zum Schluss, dass die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) in jenen Gebieten der Landwirtschaftszone, die der Kanton für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, freigegeben hat (Art. 16a Abs. 3 RPG), grundsätzlich nicht gelten. Die Frage der Anwendbarkeit des bäuerlichen Bodenrechts in diesen Gebieten wurde daher – unter Beizug eines externen Sachverständigen (Dr. iur. Beat Stalder) – noch einmal vertieft überprüft. Diese zusätzlichen Abklärungen führten zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Gemäss Artikel 2 Absatz 1 BGBB gilt das BGBB «für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.» Als landwirtschaftlich gilt gemäss Artikel 6 BGBB ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

Welche Nutzungen als landwirtschaftlich zu gelten haben, definiert das BGBB nicht. Sein Geltungsbereich richtet sich nach dem RPG, was danach verlangt, dass der bodenrechtliche und der raumplanungsrechtliche Begriff der Eignung eines Grundstücks zur Landwirtschaft (Artikel 6 BGBB) im gleichen Sinn verwendet und verstanden werden (BGE 125 III 177 f. E. 2b). Wenn sich das revidierte RPG neu an Artikel 3 des Bundesgesetzes vom 29. April 1998 über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1) und damit am Produktmodell orientiert, so bewirkt dies auch eine Neuumschreibung des bodenrechtlichen Landwirtschaftsbegriffes. Der Verweis des Artikels 2 Absatz 1 BGBB auf das Raumplanungsrecht wie auch der Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks in Artikel 6 BGBB lassen eine solche Dynamik durchaus zu.

Zwar basiert das BGBB auf Grund seiner Entstehungsgeschichte auf dem Prinzip der bodenabhängigen Nutzung. Daraus ist jedoch nicht der Schluss zu ziehen, das bäuerliche Bodenrecht sei nur einer bodenabhängigen Nutzung zugänglich. Vielmehr verlangt eine zeitgemässe Auslegung, Definition und Abgrenzungen des Landwirtschaftsbegriffes auch im Bodenrecht auf jene Aufgaben abzustimmen, deren Erfüllung die Allgemeinheit heute von der Landwirtschaft erwartet. Die mit dem bäuerlichen Bodenrecht verfolgten strukturpolitischen, eigentumspolitischen und familienpolitischen Zielsetzungen lassen sich mit dem neuen Landwirtschaftsbegriff in Artikel 3 Absatz 1 LwG und der damit einher gehenden Neuumschreibung der Landwirtschaftszone in Artikel 16 RPG durchaus vereinbaren. Das BGBB schützt nicht primär die bodenabhängige Produktion, sondern will vorab leistungsfähige Landwirtschaftsbetriebe erhalten und fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGBB). Auch das Selbstbewirtschaftsprinzip (Art. 9 BGBB) verlangt nicht notwendigerweise eine bodenabhängige Produktion; es dient primär der Regelung der Weitergabe landwirtschaftlicher Gewerbe innerhalb der Familie an einen geeigneten Nachfolger sowie der Spekulationsbekämpfung. Vor dem Hintergrund des weltweiten Wettbewerbsdrucks auf die schweizerische Landwirtschaft und der dadurch im öffentlichen Interesse angestrebten Verbesserung der Leistungs- und damit Konkurrenzfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erweist es sich aus strukturpolitischer Sicht als erforderlich, auch Grundstücke, Bauten und An-

lagen, die in den Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG liegen, in den örtlichen und sachlichen Geltungsbereich des BGGB einzubeziehen.

Wie sich aus der Gesetzssystematik und aus dem Wortlaut von Artikel 16a Absatz 3 RPG sodann ohne weiteres ergibt, handelt es sich bei den von dieser Bestimmung angesprochenen Gebieten um eine Landwirtschaftszone und nicht etwa um eine Bauzone. Auch in diesen Gebieten sind nur die für die landwirtschaftliche Produktion und Verarbeitung im Sinne von Artikel 3 LwG erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig. Am Prinzip der Betriebsnotwendigkeit wurde festgehalten; Artikel 16a Absatz 3 RPG bewirkt damit keine Durchbrechung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet.

Die gestützt auf Artikel 16a Absatz 3 RPG ausgeschiedenen Gebiete entsprechen somit den Voraussetzungen von Artikel 2 Absatz 1 BGGB und werden vom Geltungsbereich des BGGB erfasst.

IV Besonderer Teil

1 Vorbemerkungen

Am 19. Januar 2000 hat der Bundesrat beschlossen, das Bundesamt für Raumplanung vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) in das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) zu transferieren und dort mit dem Dienst für Gesamtverkehrsfragen und den Dossiers «Alpenkonvention» und «Nachhaltige Entwicklung» zu einem neuen, eigenständigen Bundesamt zusammenzuführen. Infolge dieses Departementswechsels und der Fusion mit anderen Aufgabenbereichen wurde das Bundesamt für Raumplanung in Bundesamt für Raumentwicklung umbenannt. Dies machte eine entsprechende Anpassung jener Bestimmung notwendig, in der das Bundesamt erstmals erwähnt wird (Art. 8). Gleiches gilt mit Bezug auf jene Bestimmung, in der das zuständige Departement erstmals Erwähnung findet (Art. 11).

Mit Bezug auf die *Systematik* der totalrevidierten Raumplanungsverordnung ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Bestimmungen über die Fruchtfolgeflächen, die bisher auf das 4. und 5. Kapitel (Art. 16–19 bzw. Art. 20) aufgeteilt waren, werden neu im 4. Kapitel (Art. 26–30) zusammengefasst. Sämtliche Bestimmungen, die Berichterstattungen oder Mitteilungen zum Inhalt haben – hierbei handelt es sich um die Artikel 26 und 28, die bisher im 4. Abschnitt des 5. Kapitels («Zuständigkeit und Verfahren») bzw. im 6. Kapitel («Schlussbestimmungen») zu finden waren –, sind neu dem 6. Abschnitt des 5. Kapitels («Raumbeobachtung und Berichterstattung») zugewiesen (Art. 46 und 47). Die Grundbuchanmerkung – bisher im 4. Abschnitt des 5. Kapitels enthalten, bildet neu Gegenstand eines eigenständigen Abschnitts im 5. Kapitel (vgl. Art. 44). Da *Artikel 25 der bisherigen Verordnung* im Lichte der umfassenderen formell-gesetzlichen Regelung in Artikel 25 Absatz 2 des revidierten Raumplanungsgesetzes obsolet geworden ist und daher *gestrichen* wurde, findet sich der Abschnittstitel «Zuständigkeit und Verfahren» in der neuen Raumplanungsverordnung nicht mehr.

Im Folgenden werden ausschliesslich die neuen Bestimmungen erläutert. Die nicht erläuterten Bestimmungen sind materiell unverändert – zum Teil unter neuer Artikelnummer und in einzelnen Fällen mit gewissen redaktionellen Anpassungen – in das neue Recht übernommen worden. Redaktionell angepasst wurde insbesondere Artikel 32 Absatz 2 («Massnahmen der Kantone»), der terminologisch an den mit Bundesgesetz vom 6. Oktober 1995 geänderten Artikel 19 Absatz 2 RPG angepasst wurde. Nicht erläutert werden zudem Artikel, die bloss auf andere verweisen (Art. 49 [«Verfahrenskoordination»]) oder die ohne weiteres aus sich heraus verständlich sind (Art. 52 [«Übergangsbestimmungen»]).

Einige wenige Bemerkungen drängen sich indessen vorweg zu den *Bestimmungen über die Fruchtfolgeflächen* auf: Artikel 29 der neuen Verordnung, der inhaltlich Artikel 19 der Verordnung vom 2. Oktober 1989 entspricht, umfasst neu nur noch einen Absatz. Da die Modalitäten im Zusammenhang mit der Sachplanung des Bundes in den Artikeln 14–23 neu umfassend, und zwar mit Wirkung für sämtliche Konzepte und Sachpläne geregelt werden, kann auf eine spezifisch den Sachplan Fruchtfolgeflächen betreffende Regelung verzichtet werden; die Absätze 2 und 3 von Artikel 19 wurden daher gestrichen. Die von Artikel 19 Absatz 1 der bisherigen Verordnung abweichende Formulierung in Artikel 29 trägt dem Umstand Rechnung, dass der Sach-

plan Fruchtfolgeflächen seit geraumer Zeit besteht. Am Grundsatz, dass der Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen und deren Aufteilung auf die Kantone in einem Sachplan festgelegt werden sollen, wird indessen festgehalten.

Im Bestreben, das Departement zu entlasten, wird die *Kompetenz zum Erlass technischer Richtlinien für die Erstellung der Richtpläne* neu *an das Bundesamt für Raumentwicklung delegiert*, was eine entsprechende *Änderung von Artikel 8* bedingt. Diese Kompetenzdelegation erlaubt es, die Richtlinien – in Zusammenarbeit mit den Kantonen und den Bundesstellen – rasch veränderten Bedürfnissen anzupassen.

2 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

2.1 Zusammenarbeit im Rahmen der kantonalen Richtplanung

**Artikel 9
Absatz 4**

Der Zusammenarbeit zwischen den Kantonen und dem im Namen des Bundes handelnden Bundesamt für Raumentwicklung kommt im Rahmen der Richtplanung grosse Bedeutung zu. Die Modalitäten dieser Zusammenarbeit werden künftig – sofern dies beidseitig als sinnvoll und nutzbringend erachtet wird – mittels Verwaltungsvereinbarungen auf freiwilliger und partnerschaftlicher Basis geregelt werden können. Ziel von Verwaltungsvereinbarungen kann es zum Beispiel sein, für die räumliche Entwicklung bedeutsame, umweltrechtlich aber problematische Einzelvorhaben im Rahmen des gegebenen Ermessensspielraumes des Bundes in einem räumlich umfassenderen Gesamtzusammenhang und mit Blick auf eine positive Gesamtbilanz der Umweltschutzmassnahmen zu beurteilen. Derartige Bestrebungen zwischen dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) sind – in Abstimmung mit den Kantonen – derzeit im Gang. Allfällige Vereinbarungen werden mit der neuen Bestimmung rechtlich abgesichert.

2.2 Konzepte und Sachpläne

2.2.1 Zweck und Inhalt

Artikel 14

Nach Massgabe von Artikel 2 Absatz 1 RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden die für die Erfüllung ihrer raumwirksamen Tätigkeiten nötigen Planungen zu erarbeiten und sie aufeinander abzustimmen. Der Bund erfüllt die ihm obliegende Planungs- und Abstimmungspflicht im Bereich der behördenverbindlichen Planung mittels Konzepten und Sachplänen, zu deren Erstellung er gemäss Artikel 13 Absatz 1 RPG ausdrücklich verpflichtet ist. Die diesbezügliche Pflicht kann sich indessen auch direkt aus dem jeweils massgeblichen Spezialrecht ergeben. Beispielhaft sei hier auf Artikel 9 Absatz 3 der NEAT-Verfahrensverordnung vom 20. Januar 1993 hingewiesen, wonach das genehmigte Vorprojekt den Kantonen als Sachplan nach Artikel 13 RPG mitzuteilen ist.

Mit den Konzepten und Sachplänen soll im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung des Landes eine kohärente Politik des Bundes für jene raumrelevanten Sachbereiche festgelegt werden, bezüglich derer er von Verfassungs wegen über entsprechende Kompetenzen verfügt. Konzepte und Sachpläne bilden demnach die massgebliche Grundlage für eine optimale Erfüllung jener Aufgaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken und einer besonderen Koordination untereinander oder mit anderen Tätigkeiten bedürfen.

Konzepte und Sachpläne dienen der Planung und Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes und stellen diese in den von der Verfassung gewollten räumlichen und sachlichen Gesamtzusammenhang. Sie beschränken sich indessen auf das Wesentliche und zeigen grundsätzlich nur die generelle Ausrichtung der in einem bestimmten Sachbereich vorgesehenen Bundestätigkeiten an. Da den Konzepten und Sachplänen gerade auch mit Blick auf die nachgelagerten Plangenehmigungs- und Bewilligungsverfahren eine nicht unerhebliche präjudizielle Bedeutung zukommt, ist eine sorgfältige Berücksichtigung sämtlicher Interessen unabdingbar.

Artikel 14

Gegenstand von Bundesplanungen nach Artikel 13 RPG können nur jene Tätigkeiten bilden, welche die Nutzung des Bodens oder die Besiedlung des Landes verändern oder bestimmt sind, diese zu erhalten. In den Konzepten und Sachplänen zeigt der Bund, wie er von seinem planerischen Ermessen Gebrauch machen will. Er macht dabei namentlich transparent, welche Ziele er im betreffenden Sach- oder Teilsachbereich verfolgt, nach welchen Prioritäten er zu handeln gedenkt und mit welchen finanziellen und organisatorischen Mitteln er diese Ziele zu erreichen beabsichtigt. Von zentraler Bedeutung ist dabei, dass Sach- und Raumordnungsziele aufeinander abgestimmt werden. Die Konzepte und Sachpläne leisten somit auch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Raumordnungsziele. Bei der räumlichen Umsetzung der Sachaufgaben muss selbstverständlich auch den raumwirksamen Tätigkeiten der Kantone und des benachbarten Auslands die nötige Bedeutung beigemessen werden.

Beschränkt sich die Planung auf die in Absatz 2 aufgeführten Aspekte, so handelt es sich um ein Konzept. Soweit der Bund von Verfassungs wegen jedoch über die Kompetenz zu Festlegungen über die Nutzung des Bodens verfügt oder selbst als Bauherr auftritt, so sind überdies auch räumlich konkrete Anweisungen zulässig und nötig, damit die nachgelagerten Plangenehmigungs- und Bewilligungsverfahren mit Bezug auf jene Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, entsprechend vorbereitet werden können. Dies gilt beispielsweise mit Bezug auf den Bereich der Eisenbahnen, der Zivilluftfahrt oder der militärischen Bauten und Anlagen. Enthält die Bundesplanung solche räumlich und zeitlich konkreten Aussagen und Anweisungen, so handelt es sich um einen Sachplan. Auch wenn der Sachplan etwas präzisere Angaben enthält als das Konzept, so bleibt er – in gleicher Weise wie der kantonale Richtplan – doch ein relativ generelles Dokument, welches grundsätzlich keine parzellenscharfen Festlegungen zu Fragen der Nutzung, der Erschliessung oder der Gestaltung vorsieht.

Standortentscheide sollten in den Sachplänen in der Regel mit einer Genauigkeit von ca. 200 m getroffen werden.

2.2.2 Formelle und materielle Anforderungen

Artikel 15

Die formalen Anforderungen an die Konzepte und Sachpläne orientieren sich zu einem wesentlichen Teil an jenen, die auch für die kantonalen Richtpläne Gültigkeit haben (vgl. hierzu Art. 6 RPV). Dies gilt auch mit Bezug auf den Kartenmassstab, der mit Bezug auf Kartenausschnitte im Regelfall auch hier 1:50000 betragen dürfte.

Gewisse Regelungen können nur in Textform getroffen werden. Es wäre daher nicht sinnvoll, in formaler Hinsicht stets auch Karten zu verlangen. Kartografische Darstellungen sind aber – neben den Ausführungen im Text – dann gefordert, wenn räumlich konkrete Aussagen gemacht werden, was in den Sachplänen – im Unterschied zu den Konzepten – immer der Fall ist (vgl. hierzu auch Art. 14 Abs. 3 RPV).

Soweit dies nutzbringend erscheint, können die Festlegungen zudem – wie dies auch mit Bezug auf die kantonalen Richtpläne vorgesehen ist – nach den in Artikel 5 Absatz 2 RPV vorgesehenen Kategorien und damit nach dem Stand der erreichten Abstimmung, gegliedert werden. Damit werden allfällige Unsicherheiten bezüglich der Frage, ob auch der Bund sich in seinen Planungen dieser Kategorien bedienen dürfe,

beseitigt. Die Verwendung dieser Kategorien macht indessen nur dort Sinn, wo Koordinationsanweisungen bezüglich konkreter räumlicher Vorhaben in Frage stehen.

Um Interpretationsschwierigkeiten zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass der für die Behörden verbindliche Inhalt sowohl im Text als auch – soweit solche nötig und möglich sind – in den Karten hervorgehoben wird und sich von den Aussagen zur Ausgangslage klar unterscheidet. Text und Karten müssen zudem so konzipiert sein, dass der verbindliche Inhalt bei Bedarf angepasst und der informative Teil nachgeführt, d.h. jeweils auf den aktuellen Stand gebracht werden kann. Nur so bleiben die Konzepte und Sachpläne über längere Zeit aussagekräftig und vermitteln den Benutzerinnen und Benutzern aktuelle und zuverlässige Angaben zur Erfüllung der konkret in Frage stehenden raumwirksamen Bundesaufgaben.

Da Konzepte und Sachpläne behördenverbindlich sind (vgl. Art. 22 Abs. 1 RPV), kommt ihnen mit Blick auf nachgelagerte Plangenehmigungs- und Bewilligungsverfahren eine erhebliche Bedeutung zu. Konkrete Vorhaben dürfen nicht leichthin, sondern – wie dies in Absatz 3 vorgesehen ist – nur dann festgesetzt werden, wenn gewisse Anforderungen erfüllt sind. Es ist daher unerlässlich, dass grundsätzliche Hindernisse, die der Realisierung eines Vorhabens von Bundesrechts wegen entgegenstehen könnten, von Anfang an berücksichtigt werden. Ein konkretes Vorhaben darf deshalb nur festgesetzt werden, wenn ein diesbezüglicher Bedarf nachgewiesen ist. Damit ein Standort festgesetzt werden darf, ist zudem vorauszusetzen, dass mögliche Alternativstandorte geprüft wurden und sich unter Würdigung der gesamten Umstände zeigt, dass das in Frage stehende Vorhaben auf den betreffenden Standort angewiesen ist. Nur wenn hinsichtlich des Standortes klare Vorstellungen bestehen, lassen sich – und dies ist eine zentrale Voraussetzung für eine Festsetzung – die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Raum und Umwelt beurteilen. Angesichts des Umstandes, dass es sich bei der Sachplanung um eine übergeordnete Planung handelt, die planungshierarchisch auf der gleichen Stufe wie der kantonale Richtplan steht, kann jedoch nicht verlangt werden, dass sich die Auswirkungen bereits in diesem Planungsstadium bis ins Detail beurteilen lassen. Es muss daher genügen, wenn die wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt im Zeitpunkt der Festsetzung zumindest – aber immerhin – grob abgeschätzt werden können. Um Streitigkeiten und daraus resultierende Verzögerungen in den nachgelagerten Verfahren zu vermeiden, darf der Standort von konkreten Vorhaben schliesslich nur dann festgesetzt werden, wenn dessen Vereinbarkeit mit der massgeblichen Gesetzgebung – insbesondere mit der Umweltschutzgesetzgebung – voraussichtlich gegeben sein wird. Mehr als das kann auf Sachplanebene noch nicht verlangt werden, da die detaillierte Prüfung der Rechtmässigkeit konkreter Vorhaben erst in den nachgelagerten Verfahren erfolgen kann. UVP-pflichtige Vorhaben sollten jedoch erst nach Vorliegen und in Kenntnis der Voruntersuchungsergebnisse festgesetzt werden.

2.2.3 Erläuterungen

Artikel 16

In Artikel 16 wird der wesentliche Inhalt der Erläuterungen umschrieben. So haben die Erläuterungen unter anderem etwa darüber Aufschluss zu geben, weshalb eine Planung angepasst werden musste («Anlass der Planung»). Die Erläuterungen sollen bei

Artikel 16

der Darstellung des Ablaufs der Planung auch darüber Aufschluss geben, wie die Pflicht zur Planung und Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erfüllt wurde (vgl. Art. 2 RPV). Den Erläuterungen kommt aber vor allem auch insoweit eine wichtige Bedeutung zu, als sie Aufschluss über die Ergebnisse der Zusammenarbeit sowie des Anhörungs- und Mitwirkungsverfahrens geben. Es ist mithin summarisch aufzuzeigen, auf welche Weise den Anliegen der betroffenen Behörden des Bundes, der Kantone, der Gemeinden und des benachbarten Auslands, jenen der Organisationen und Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die – ohne der Verwaltung anzugehören – mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut sind, und schliesslich jenen der Bevölkerung Rechnung getragen wurde. Es versteht sich indessen von selbst, dass kein Anspruch darauf besteht, dass seitens der zuständigen Behörde zu jeder Eingabe im Einzelnen Stellung genommen wird. Zu thematisieren sind bloss jene Anliegen, denen eine gewisse Bedeutung zukommt.

2.2.4 Erarbeitung und Anpassung

Artikel 17

Die Zuständigkeit für die Erarbeitung von Konzepten und Sachplänen liegt in der Regel nicht beim Bundesamt für Raumentwicklung, sondern bei der in der Sache zuständigen Bundesstelle, die über das jeweils erforderliche Fachwissen verfügt: So zeichnet etwa das Bundesamt für Zivilluftfahrt für die Erarbeitung des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) verantwortlich, während der Sachplan Waffen- und Schiessplätze federführend vom Bundesamt für Betriebe des Heeres oder der Sachplan AlpTransit vom Bundesamt für Verkehr erarbeitet wurde. In gleicher Weise fällt – soweit sich dies als erforderlich erweist – auch die Erarbeitung der sachbereichsbezogenen Grundlagen in den Zuständigkeitsbereich der für den betreffenden Sachbereich zuständigen Bundesstelle. Die Grundlagen müssen dabei auch Angaben über die wesentlichen Umweltauswirkungen enthalten, die mit konkreten Vorhaben zusammenhängen. Nur so kann beurteilt werden, ob die Voraussetzungen erfüllt sind, um ein konkretes Vorhaben festsetzen zu können (vgl. hierzu auch Art. 15 Abs. 3). Die zuständige Behörde zeichnet schliesslich aber auch dafür verantwortlich, dass dem Bundesrat immer dann, wenn sich die Verhältnisse geändert haben, sich neue Aufgaben stellen oder eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist, nötigenfalls eine entsprechende Anpassung des Konzepts oder Sachplans vorgeschlagen wird.

Die in der Sache zuständige Bundesstelle legt den Planungsinhalt und die konkrete Vorgehensweise fest. Im Weiteren hat sie – unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf andere raumwirksame Tätigkeiten und im Einklang mit den vom Bundesrat am 22. Mai 1996 verabschiedeten «Grundzügen der Raumordnung Schweiz» und den geltenden Planungen von Bund und Kantonen – den konkreten Koordinationsbedarf zu ermitteln, das Arbeitsprogramm zu erstellen und die notwendigen organisatorischen Vorkehrungen zu treffen.

Die für den jeweiligen Sachbereich zuständigen Bundesstellen sind gehalten, bei der Erarbeitung und Anpassung der Bundesplanungen eng mit dem Bundesamt für Raumentwicklung zusammenzuarbeiten. Dieses ist bei der Bestimmung des Planungsgegenstandes und des Planungsablaufs, bei der Beantwortung inhaltlicher Fragen bezüglich der zu erreichenden Raumordnungsziele sowie bei der Konzeption des zu

veröffentlichenden Dokumentes einzubeziehen. Es begleitet aber auch die laufenden Arbeiten und nimmt an Informationsveranstaltungen und wichtigen Koordinations-sitzungen teil. Schliesslich hat es die zuständigen Bundesstellen insbesondere bezüglich der Aussagetiefe der Festlegungen sowie bezüglich der konkreten Verfahrens-gestaltung und der formellen Anforderungen, denen die Planungen sachgerechter-weise zu genügen haben, zu beraten.

Da der Bund die ihm übertragenen raumwirksamen Aufgaben stets auf kantonalem Territorium erfüllen muss und die umfassende Gebietsverantwortung bei den Kantonen liegt, sind bei der Erarbeitung und Anpassung von Konzepten und Sachplänen in jedem Fall die behördenverbindlichen und vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtpläne sowie die laufende Richtplanung als Bezugspunkt der Bundesplanung beizuziehen. In diesem Zusammenhang ist selbstverständlich eng mit dem Kanton zusammenzuarbeiten. So wie die Kantone im Rahmen ihrer Richtplanung die Konzepte und Sachpläne des Bundes zu berücksichtigen haben (Art. 6 Abs. 4 RPG), so obliegt dem Bund auch die Pflicht, die kantonale Richtplanung zu berücksichtigen. Dabei kommt jedoch weder der Bundesplanung noch der kantonalen Richtplanung von vornherein eine Vorrangstellung zu. Die dem Bund obliegende Berücksichtigungspflicht reicht insbesondere nur so weit, als dadurch die Erfüllung der konkret in Frage stehenden Bundesaufgabe nicht unverhältnismässig eingeschränkt wird. Je besser die Planungsgrundlagen sind, über welche die Parteien verfügen, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass die eigenen Anliegen optimal berücksichtigt werden. Soweit die Verwirklichung der Planungsabsichten des Bundes Anpassungen oder Überarbeitungen der kantonalen Richtpläne bedingt, vermittelt das Bundesamt für Raumentwicklung bei Bedarf die nötigen Kontakte zu den Bundesstellen. Schliesslich kommt ihm aber auch bei räumlichen Konfliktsituationen eine wichtige Vermittlerrolle zwischen den Bundesstellen und den Kantonen zu. Dadurch lässt sich allenfalls die Durchführung eines Bereinigungsverfahrens vermeiden, was im Interesse einer möglichst raschen Verfahrensabwicklung fraglos erwünscht ist.

Das Bundesamt für Raumentwicklung hat zuhanden des Bundesrates schliesslich festzustellen, ob das Konzept oder der Sachplan mit den Anliegen der Raumplanung insgesamt sowie mit den bereits geltenden Konzepten, Sachplänen und Richtplänen vereinbar ist und vom Bundesrat daher als Konzept oder Sachplan im Sinne von Artikel 13 RPG verabschiedet werden kann. Soweit das Konzept oder der Sachplan nicht auf Antrag des UVEK verabschiedet wird, stellt das Bundesamt für Raumentwicklung dies in Form eines eigenständigen Prüfungsberichts fest; dieser Prüfungsbericht geht an das federführende Departement, das ihn – zusammen mit seinem Antrag und den diesem beiliegenden Unterlagen – dem Bundesrat zuleitet. Stellt das UVEK Antrag, so bildet die Beurteilung durch das Bundesamt für Raumentwicklung Bestandteil der vom Departement im Hinblick auf die Verabschiedung zu erstellenden Unterlagen.

Die im Zusammenhang mit den Bundesplanungen zu leistenden Arbeiten – zu denken ist hier vorab an die Erarbeitung allenfalls erforderlicher Grundlagen oder auch an jene Vorkehren, die im Hinblick auf die Veröffentlichung der Planungen zu treffen sind – können häufig nicht von der in der Sache zuständigen Bundesstelle allein bewältigt werden. Der Beizug von externen Fachleuten ist daher mitunter unumgänglich. Dies

Artikel 17

ist zwangsläufig mit entsprechenden Kosten verbunden. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil qualitativ gute Bundesplanungen die Kohärenz im raumwirksamen Handeln des Bundes massgeblich zu verbessern vermögen, der Bund in seinem Verhalten damit auch für Private berechenbarer wird und sich dies letztlich positiv auf den Lebens- und Wirtschaftsraum Schweiz auswirkt. Neben der in der Sache zuständigen Bundesstelle hat aber auch das Bundesamt für Raumentwicklung ein eminentes Interesse an qualitativ hochstehenden Bundesplanungen. Es erscheint daher sachgerecht, dass die zuständige Bundesstelle und das Bundesamt für Raumentwicklung sowohl die für die Erarbeitung und Anpassung der Konzepte und Sachpläne erforderlichen finanziellen Mittel – einschliesslich der Publikations- und Layout-Kosten – als auch die personellen Ressourcen gemeinsam bereit stellen. In welchem Verhältnis die für die Bundesplanungen einzusetzenden Ressourcen zwischen der zuständigen Bundesstelle und dem Bundesamt für Raumentwicklung aufgeteilt werden sollen, ist im Einzelfall festzulegen. Vom Bundesamt für Raumentwicklung sollen dabei vor allem jene Kosten übernommen werden, die im Zusammenhang mit der Methodik und den formalen Anforderungen an die Planungen stehen.

Schliesslich muss das, was für die kantonalen Richtpläne und die Nutzungspläne gilt (vgl. hierzu Art. 9 Abs. 2 bzw. Art. 21 Abs. 2 RPG), auch für die Konzepte und Sachpläne gelten: Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder erscheint eine gesamthaft betrachtet bessere Lösung möglich, so sind die Konzepte oder Sachpläne zu überprüfen und gegebenenfalls gesamthaft zu überarbeiten oder anzupassen.

Angesichts des Umstandes, dass die Dynamik der Konzepte und Sachpläne je nach Regelungsgegenstand sehr unterschiedlich sein kann, wird darauf verzichtet, generell-abstrakt bestimmte Fristen für die Berichterstattung sowie für die gesamthafte Überprüfung vorzuschreiben. Die zuständigen Bundesstellen sind jedoch gehalten, direkt im jeweiligen Planwerk vorzusehen, in welchem Rhythmus Bericht über den Vollzug des Konzepts oder Sachplans zu erstatten ist bzw. nach welcher Dauer die in Frage stehende Bundesplanung spätestens gesamthaft überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden muss.

Im Bericht über die Massnahmen der Raumordnungspolitik (Realisierungsprogramm) werden die Konzepte und Sachpläne einmal pro Legislatur einer Bilanz unterzogen. In diesem Rahmen wird sowohl über den Stand der Umsetzung als auch darüber Rechenschaft abgelegt, inwieweit die mit den Konzepten und Sachplänen verfolgten Ziele erreicht wurden. Zudem können bei dieser Gelegenheit auch Aufträge zur Erarbeitung neuer Planungen erteilt werden.

2.2.5 Zusammenarbeit

Artikel 18

Eine frühzeitige und substantielle Zusammenarbeit mit all jenen, die von den im Konzept oder Sachplan getroffenen Festlegungen betroffen sein können, ist im Interesse gesamthaft befriedigender Lösungen von eminenter Bedeutung. Artikel 13 RPG verpflichtet den Bund denn auch, seine Konzepte und Sachpläne aufeinander abzustimmen und mit den Kantonen zusammenzuarbeiten. Für den frühzeitigen Einbezug der vom Regelungsgegenstand des Konzepts oder Sachplans betroffenen Behörden des

Bundes, der Kantone – hier sind sowohl die für die Raumplanung als auch die für den jeweiligen Sachbereich zuständigen Fachstellen wie auch die kommunalen Behörden angesprochen – und des benachbarten Auslands sowie der betroffenen Organisationen und Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die – ohne der Verwaltung anzugehören – mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut sind, zeichnet die in der Sache zuständige Bundesstelle verantwortlich. Sobald sie bei der Erarbeitung des Sachplans feststellt, dass die von ihr vorgesehenen Festlegungen raumwirksame Tätigkeiten anderer Behörden ausschliessen, behindern, bedingen oder ergänzen, hat sie die betroffenen Behörden zu unterrichten und unverzüglich die Zusammenarbeit einzuleiten. Je früher allfällige Konflikte erkannt werden, desto grösser ist die Chance, dass in partnerschaftlicher Zusammenarbeit einvernehmliche Lösungen gefunden werden.

Obwohl die Konzepte und Sachpläne die Erfüllung raumwirksamer Bundestätigkeiten zum Gegenstand haben, wirken sie sich doch in erheblichem Mass auf die Raumordnung der Kantone aus. Der frühzeitigen Mitwirkung der Kantone kommt daher besondere Bedeutung zu. Die Kantone haben dabei zu prüfen, wie sich das Konzept oder der Sachplan auf die angestrebte räumliche Entwicklung ihres Gebiets auswirkt und wie sich die in Aussicht genommene Bundesplanung zu ihren eigenen Tätigkeiten – namentlich zur Richt- und Nutzungsplanung – verhält. Bund und Kantone stehen sich dabei grundsätzlich als gleichberechtigte Partner gegenüber. Der Bund befindet sich daher nicht von vornherein in der stärkeren Position. Konzepte und Sachpläne sind demnach keinesfalls als Diktat des Bundes, sondern vielmehr als Resultat echter und partnerschaftlicher Zusammenarbeit zu verstehen.

Wird im Rahmen der Zusammenarbeit festgestellt, dass ein geltender kantonaler Richtplan dem Bund die Erfüllung seiner Aufgaben verunmöglichen oder unverhältnismässig erschweren würde, so ist die in Erarbeitung befindliche Bundesplanung, die in diesem Stadium zumindest in der Form eines Entwurfs vorliegen muss, entsprechend anzupassen. Die zuständige Bundesstelle hat aber auch die Möglichkeit, ein Gesuch um Anpassung des kantonalen Richtplans zu stellen (vgl. hierzu Art. 12 Abs. 1 RPV). Die beiden Verfahren – Sachplan- und Richtplanverfahren – sind miteinander zu koordinieren. Sofern der Richtplan angepasst werden muss, so ist es gemäss Artikel 25 Absatz 2 RPV Sache des Bundesamtes für Raumentwicklung, die Verfahren zwischen Bund und Kanton zu koordinieren.

2.2.6 Anhörung der Kantone und Gemeinden; Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Artikel 19

Angesichts des Umstandes, dass die vom Bund zu erfüllenden raumwirksamen Aufgaben stets Auswirkungen auf die kantonale Raumordnung zeitigen, ist – im Sinne eines weiteren Zusammenarbeitsschritts – die Anhörung der Kantone bei sämtlichen Konzept- und Sachplanentwürfen unabdingbar. Enthalten die Planungen des Bundes zudem räumlich konkrete Anweisungen, wird ein bestimmter Raum durch die vorgesehenen Massnahmen mithin unmittelbar berührt, müssen auch die betroffenen Gemeinden angehört werden. Schliesslich hat die zuständige Bundesstelle aber auch dafür zu sorgen, dass die betroffene Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der

Artikel 19

Planung sowie über die zu erwartenden Auswirkungen informiert wird und die Gelegenheit erhält, an der Erarbeitung des Konzepts oder Sachplans in geeigneter Weise mitzuwirken (vgl. hierzu Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG).

Bei den bis anhin erarbeiteten und vom Bundesrat verabschiedeten Konzepten und Sachplänen – es handelt sich hierbei um den Sachplan Fruchtfolgeflächen, den Sachplan AlpTransit, das nationale Sportanlagenkonzept, den Sachplan Expo.01, den Sachplan Waffen- und Schiessplätze und das Landschaftskonzept Schweiz – wurden mit Bezug auf die Zusammenarbeit mit den Kantonen, aber auch hinsichtlich der Information und Mitwirkung der Bevölkerung, zum Teil unterschiedliche Vorgehensmodelle angewendet. Diese Vielfalt macht keinen Sinn. Für die Durchführung des Anhörungs- und Mitwirkungsverfahrens sollen daher bei allen Bundesplanungen die gleichen Regeln gelten. Die Federführung soll künftig bei den Kantonen – konkret bei der kantonalen Fachstelle für Raumplanung – liegen. Diese Verfahrensgestaltung hat den Vorteil, dass den besonderen Verhältnissen in den einzelnen Kantonen optimal Rechnung getragen und überdies von den Erfahrungen profitiert werden kann, welche die Kantone im Zusammenhang mit ihren Richtplänen gemacht haben. Ein derartiges Vorgehen, das sich beispielsweise beim Sachplan Waffen- und Schiessplätze sehr gut bewährt hat, erscheint wesentlich effizienter und zielgerichteter als ein Verfahren, bei dem die zuständige Bundesstelle die Anhörung der von der Planung betroffenen kantonalen, regionalen und kommunalen Stellen sowie die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens bei der Bevölkerung in eigener Regie vornehmen würde. Der Kanton nimmt im Sinne eines partnerschaftlichen Zusammenwirkens somit gewisse, im Rahmen des gesamten Planungsablaufs wichtige Aufgaben stellvertretend für die an sich hierfür zuständige Bundesstelle wahr.

Im hier in Frage stehenden Verfahrensstadium wendet sich die zuständige Bundesstelle ausschliesslich an die kantonale Fachstelle für Raumplanung, die als Anlauf- und Koordinationsstelle fungieren soll. Ihr stellt sie – zuhanden der interessierten kantonalen, regionalen und kommunalen Stellen – die für das Anhörungs- und Mitwirkungsverfahren benötigte Anzahl Konzept- bzw. Sachplanentwürfe zu und teilt ihr überdies mit, auf welche Weise die Bevölkerung am sachgerechtesten informiert und wie ihre Möglichkeit, bei der Planung mitzuwirken, in den amtlichen Publikationsorganen angezeigt werden könnte; zu diesem Zweck übermittelt sie der kantonalen Fachstelle für Raumplanung einen entsprechenden Publikationstext. Die Frage, bis auf welche Stufe die amtlichen Publikationsorgane benutzt werden sollen, lässt sich nicht generell beantworten. Entscheidend ist, dass die der Bevölkerung eröffneten Mitwirkungsmöglichkeiten den bundesrechtlichen Minimalanforderungen, wie sie sich aus Artikel 4 Absatz 2 RPG ergeben, entsprechen. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass auch die kommunalen Publikationsorgane benutzt werden müssen. Unter Umständen kann es auch sinnvoll sein, dass die zuständige Bundesstelle dem Kanton signalisiert, in welchen Gebieten der Entwurf öffentlich aufgelegt werden sollte.

Die kantonale Fachstelle für Raumplanung ihrerseits zeichnet dafür verantwortlich, dass die von der Planung betroffenen kantonalen, regionalen und kommunalen Stellen mit den Konzept- bzw. Sachplanentwürfen bedient werden; den Gemeinden werden diese Unterlagen somit nicht direkt von der zuständigen Bundesstelle zugestellt.

Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinden und Regionen einen klar definierten Ansprechpartner haben.

Die kantonale Fachstelle für Raumplanung trifft – in Absprache mit der zuständigen Bundesstelle und dem Bundesamt für Raumentwicklung, dem hier eine wichtige beratende Funktion zukommt – die nötigen organisatorischen Vorkehrungen für die Durchführung des kantonsinternen Verfahrens. Sie sorgt im Weiteren dafür, dass die Bevölkerung über die kantonalen und gegebenenfalls regionalen Publikationsorgane informiert wird und Gelegenheit erhält, in geeigneter Weise mitzuwirken. Schliesslich sammelt, sichtet und – soweit nötig – kommentiert sie die bei ihr eingegangenen Stellungnahmen zuhanden der zuständigen Bundesstelle.

Die Kosten für die in den amtlichen Publikationsorganen jeweils ein bis zwei Mal erscheinenden Anzeigen, d.h. die für die Kantone, Regionen und Gemeinden unmittelbar ausgabewirksamen Aufwendungen, gehen zu Lasten der zuständigen Bundesstelle. Die Bereitschaft der Kantone, den Bund bei der Durchführung des Anhörungs- und Mitwirkungsverfahrens zu unterstützen, soll für sie mit keinen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Da Bund, Kantone und Gemeinden von Bundesrechts wegen ausdrücklich zur gegenseitigen Abstimmung ihrer Planungen verpflichtet sind (vgl. Art. 2 RPG), sollen die nicht unmittelbar ausgabewirksamen Aufwendungen, konkret geht es hier um die Kosten für die Organisation, Durchführung und Auswertung der Anhörung und Mitwirkung, den Kantonen vom Bund hingegen nicht vergütet werden. Die vorgeschlagene Lösung – Anhörung der interessierten kantonalen, regionalen und kommunalen Stellen durch die kantonale Fachstelle für Raumplanung statt durch die zuständige Bundesstelle – wird zudem zu gesamthaft betrachtet besseren und breiter abgestützten Ergebnissen führen. Einerseits können die Kantone ihre eigene Beurteilung sowohl in Kenntnis der Stellungnahmen, die im Rahmen der kantonsinternen Anhörung abgegeben wurden, als auch in Kenntnis der Anregungen aus der Bevölkerung vornehmen. Andererseits erhält der Bund dadurch wertvolle Hinweise über die Bedeutung der im kantonsinternen Verfahren abgegebenen Stellungnahmen oder der Anregungen aus der Bevölkerung aus gesamtkantonaler Sicht. Müsste der Bund jedoch künftig auch nicht ausgabewirksame Aufwände entschädigen, wäre eine derart enge, im allseitigen Interesse liegende Zusammenarbeit zwischen Bund und Kantonen bei der Durchführung der Anhörung und Mitwirkung wohl kaum möglich.

Im Interesse klarer zeitlicher Vorgaben und damit letztlich auch im Bestreben, die Verfahren zu verkürzen, wird in Absatz 4 explizit festgehalten, dass der Entwurf des Konzepts oder Sachplans während mindestens 20 Tagen öffentlich aufzulegen ist. Zudem wird die Dauer für das gesamte Anhörungsverfahren im Sinne einer Regelfrist auf drei Monate festgelegt. Es erscheint zudem angezeigt, dass diese Fristen bei der Anpassung von Konzepten und Sachplänen angemessen verkürzt werden.

2.2.7 Bereinigung

Artikel 20

Können sich die zuständige Bundesstelle und ein Kanton im Rahmen der Zusammenarbeit nicht darauf einigen, auf welche Weise die in Frage stehende Bundesplanung richtplanrelevanten Anliegen Rechnung tragen, bzw. wie der kantonale Richtplan an-

Artikel 20

gepasst werden soll, um mit den Planungsabsichten des Bundes kongruent zu werden, so steht es beiden Seiten während der gesamten Dauer des Planungsprozesses frei, ein Bereinigungsverfahren zu verlangen.

Das Bereinigungsverfahren muss verlangt werden, bevor die in Frage stehende Bundesplanung vom Bundesrat verabschiedet wird: Das Bereinigungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren, sondern vielmehr ein Mittel, um Konflikte im Zusammenhang mit der kantonalen Richtplanung in gegenseitigem Einvernehmen auszuräumen. Es ist daher ausserordentlich wichtig, dass die Kantone vor der Verabschiedung des Konzepts oder Sachplans durch den Bundesrat noch einmal angehört werden. Diese letzte Anhörung vor dem bundesrätlichen Entscheid gibt den Kantonen die Möglichkeit, allenfalls noch unausgeräumt gebliebene Widersprüche festzustellen und nötigenfalls die Einleitung eines Bereinigungsverfahrens zu verlangen. Bei substantieller Zusammenarbeit während der Dauer des Planungsprozesses sollte es jedoch kaum je vorkommen, dass die Notwendigkeit eines Bereinigungsverfahrens erst in diesem späten Verfahrensstadium festgestellt wird. Für diese letzte Anhörung wird daher in aller Regel eine relativ kurze Frist angesetzt werden können.

Die Bestimmungen, die der Gesetzgeber seinerzeit mit Blick auf die kantonalen Richtpläne aufgestellt hat, finden im Zusammenhang mit den Bundesplanungen sinn gemäss Anwendung. Dies erscheint sachgerecht, da das Bereinigungsverfahren sowohl hinsichtlich seiner konkreten Ausgestaltung als auch mit Bezug auf die Frist, innerhalb derer es zum Abschluss gebracht werden muss, sehr flexibel ist. Die Maximalfrist von drei Jahren (vgl. Art. 12 Abs. 3 RPG) soll wenn irgend möglich nicht ausgeschöpft werden. Um dies zu verdeutlichen, wird in Absatz 3 ausdrücklich gefordert, dass die betreffenden Verfahren beförderlich abzuwickeln sind.

An dieser Stelle sei hierzu noch Folgendes ausgeführt: In sinn gemässiger Anwendung von Artikel 12 Absatz 1 RPG darf der Bundesrat eine Bundesplanung, die mit einem von ihm genehmigten kantonalen Richtplan im Widerspruch steht, nicht verabschieden. Sofern der Kanton dem Begehren einer Bundesstelle um Anpassung des Richtplans nicht entspricht, so ist das Bereinigungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten.

2.2.8 Verabschiedung

Artikel 21

Für die Antragstellung zeichnet das in der Sache zuständige Departement verantwortlich. In der überwiegenden Zahl der Fälle wird dies das UVEK sein. Von entscheidender Bedeutung ist, dass dem Bundesrat mit dem Antrag bzw. in den diesem beiliegenden Unterlagen – in jenen Fällen, in denen die Antragstellung nicht dem UVEK obliegt, wird dies auch ein eigenständiger Prüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung sein – transparent aufgezeigt wird, dass die in Frage stehende Bundesplanung sowohl aus sachspezifischer Optik als auch aus raumordnungspolitischer Sicht in Ordnung ist.

Anders als bei der Genehmigung kantonalen Richtpläne beurteilt der Bundesrat bei der Prüfung von Konzepten und Sachplänen nicht fremde, von der nach kantonalem Recht zuständigen politischen Instanz gefällte Entscheide. Er kann daher frei entscheiden,

auf welche Weise der Bund bei der Erfüllung der ihm obliegenden raumwirksamen Aufgaben von seinem planerischen Ermessen Gebrauch machen soll. Wesentliche Grundlagen für seinen Beschluss bilden die von der zuständigen Bundesstelle erarbeiteten Unterlagen, die Ergebnisse der bei den Kantonen und weiteren interessierten Kreisen durchgeführten Vernehmlassung sowie allenfalls ein vom Bundesamt für Raumentwicklung erarbeiteter Prüfungsbericht. Auch wenn dem Bundesrat bei seiner Beschlussfassung grosse Freiheit zukommt, so darf er Konzepte und Sachpläne selbstverständlich nur dann gutheissen, wenn gewisse Minimalanforderungen erfüllt sind. Konzepte und Sachpläne dürfen daher nur gutgeheissen werden, wenn sie insbesondere den in Absatz 2 Buchstabe a–c formulierten Erfordernissen genügen. Im Zusammenhang mit der Frage, ob die betreffende Bundesplanung mit den sich aus dem Raumplanungsrecht ergebenden Anforderungen übereinstimme, kommt den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Artikel 1 und 3 RPG besondere Bedeutung zu. Zudem ist in diesem Zusammenhang in Erinnerung zu rufen, dass die Bewilligungsfähigkeit konkreter Vorhaben mit der Verabschiedung der Bundesplanung noch nicht abschliessend beurteilt werden kann. Der Entscheid, ob sich ein konkretes Vorhaben im Lichte aller massgeblichen Bestimmungen als rechtmässig erweist, bleibt dem nachgelagerten Plangenehmigungs- oder Bewilligungsverfahren vorbehalten. Gleiches gilt bekanntlich auch für die in den kantonalen Richtplänen getroffenen objektbezogenen Festlegungen.

In Absatz 2 Buchstabe b wird verdeutlicht, dass der Bundesrat ein Konzept oder einen Sachplan nur verabschieden darf, wenn die geltenden Planungen untereinander widerspruchsfrei sind. Allfällige Widersprüche müssen im Zeitpunkt der Beschlussfassung mithin ausgeräumt sein oder vom Bundesrat mit seinem Beschluss ausgeräumt werden. So kann eine Änderung des kantonalen Richtplans etwa dann verlangt werden, wenn im Rahmen eines notwendig gewordenen Bereinigungsverfahrens keine Einigung erzielt werden konnte.

Zeigt sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Konzepts oder eines Sachplans, dass ein kantonaler Richtplan angepasst werden muss, um mit den Planungsabsichten des Bundes in Einklang gebracht zu werden, so sind die Verfahren in zeitlicher Hinsicht so zu koordinieren (vgl. hierzu auch Art. 18 Abs. 2), dass die Anpassung des kantonalen Richtplans immer dann, wenn dies von der Sache her als unerlässlich erscheint, gleichzeitig mit der Verabschiedung der Bundesplanung genehmigt werden kann. Über beide Planungen soll demnach im gleichen Entscheid befunden werden.

2.2.9 Verbindlichkeit

Artikel 22

Planungshierarchisch stehen die Konzepte und Sachpläne des Bundes auf der gleichen Stufe wie die kantonalen Richtpläne. Sie sind demnach nicht grundeigentümer-, sondern bloss behördenverbindlich. Das Gleiche gilt auch mit Bezug auf die kantonalen Richtpläne, die für die Bundesbehörden – ohne dass dies bereits aus dem Wortlaut von Artikel 9 Absatz 1 ersichtlich wäre – bekanntlich erst mit der Genehmigung durch den Bundesrat verbindlich werden (vgl. Art. 12 Abs. 2 RPG). Die generelle Aussage zur Verbindlichkeit in Absatz 1 erfährt bezüglich der Frage, inwieweit die in den Sachplänen

Artikel 22

getroffenen Anordnungen auch für die Kantone verbindlich sind, in Artikel 23 denn auch die nötige Präzisierung.

Nach Massgabe von Artikel 2 Absatz 3 RPG muss den nachgeordneten Behörden der für die Erfüllung ihrer Aufgaben nötige Beurteilungs- und Ermessensspielraum indessen belassen werden. Bei Konzepten, die sich inhaltlich auf die Formulierung von Zielen und generellen Anweisungen beschränken, ist dieser Spielraum beträchtlich. Bei den Sachplänen, die darüber hinaus auch räumlich konkrete Anweisungen – beispielsweise hinsichtlich Standort oder Realisierungsvoraussetzungen – enthalten, bestimmt sich der den nachgeordneten Behörden verbleibende Ermessensspielraum hingegen nach dem Konkretisierungsgrad der im Sachplan enthaltenen Anordnungen. Diese können relativ weit gehen. Zu denken ist hier etwa an die Bezeichnung jener Landflächen, die für Vorhaben des Bundes konkret benötigt werden. Solch konkreten Anweisungen, die sich auf die jeweilige Sachkompetenz des Bundes stützen, muss in nachgeordneten Entscheiden Folge geleistet werden.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Privatisierung öffentlicher Aufgaben muss sich die Bindungswirkung der in den Konzepten und Sachplänen getroffenen Festlegungen aber auch auf Organisationen und Personen des öffentlichen und privaten Rechts erstrecken, die mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut sind. Zu denken ist in diesem Zusammenhang etwa an den Bahn- oder Postbereich. Nicht darunter fallen hingegen die beschwerdeberechtigten Schutzorganisationen, es sei denn, sie wären mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut. Die in den Bundesplanungen getroffenen Festlegungen können die in Absatz 2 vorgesehene Wirkung indessen nur entfalten, wenn auch diesen Kreisen die Möglichkeit eröffnet wird, ihre Anliegen – wie dies in Artikel 18 vorgesehen ist – frühzeitig einzubringen.

Die Verbindlichkeit der in den Bundesplanungen getroffenen Festlegungen kann jedoch – vorbehaltlich entsprechender staatsvertraglicher Regelungen – nicht auch auf die Behörden des benachbarten Auslands ausgedehnt werden.

In Absatz 3 wird klar gestellt, dass der Umstand, dass ein konkretes Vorhaben festgesetzt wird, die Behörden zwar nicht absolut, aber immerhin insoweit zu binden vermag, als sich dessen Auswirkungen auf Raum und Umwelt im Lichte dessen, was im Zeitpunkt der Festsetzung bereits bekannt ist, beurteilen lassen. Abzustellen ist dabei auf die Sachplangrundlagen sowie auf den Stand der Planungen von Bund und Kantonen.

2.2.10 Verhältnis der Sachpläne zu den kantonalen Richtplänen

Artikel 23

Es ist unbestritten, dass dem kantonalen Richtplan bei der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten aller mit Planungsaufgaben betrauten Hoheitsträger zentrale Bedeutung zukommt. Die Kantone sind indessen von Bundesrechts wegen gehalten, im Rahmen ihrer Richtplanung gerade auch die Konzepte und Sachpläne des Bundes zu berücksichtigen (vgl. Art. 6 Abs. 4 RPG).

Das Verhältnis zwischen Bundesplanungen und der kantonalen Richtplanung kann vor allem dort konflikträchtig sein, wo der Bund räumlich konkrete Anweisungen erteilt. Solches geschieht allein in den Sachplänen. Artikel 23 handelt daher bloss vom Verhältnis der Sachpläne zu den kantonalen Richtplänen.

Der Bund hat bei der Erarbeitung seiner Sachpläne auf die kantonale Planungshoheit Rücksicht zu nehmen. Er soll und darf daher keine Anordnungen treffen, welche dem Kanton die Erfüllung seiner Aufgaben unnötig erschweren. Auf der anderen Seite haben aber auch die Kantone die Sachplanungskompetenz des Bundes zu respektieren. Sie haben die für die Erfüllung der Bundesaufgaben erforderlichen Anordnungen daher in ihre räumliche Gesamtschau aufzunehmen und so die Verwirklichung der Sachaufgaben des Bundes mit den Instrumenten des Raumplanungsrechts – in Beachtung der spezialrechtlichen Verfahrensvorschriften – zu ermöglichen und zu fördern. Soweit der Bund im betreffenden Sachbereich von Verfassungs und Gesetzes wegen über entsprechende Kompetenzen verfügt, darf er auch sämtliche für die Realisierung der konkret in Frage stehenden Vorhaben erforderlichen Anordnungen in einer für die Kantone unmittelbar verbindlichen Weise treffen. Dabei hat er indessen auf die Anliegen der Kantone Rücksicht zu nehmen, mit ihnen intensiv zusammenzuarbeiten und ihre Kompetenzen zu berücksichtigen. Soweit die Anwendung des kantonalen Rechts – so auch des kantonalen und kommunalen Planungs- und Baurechts – die Erfüllung der Bundesaufgabe nicht unverhältnismässig einschränkt, hat der Bund ihm Rechnung zu tragen.

Räumlich konkrete Anordnungen auf Sachplanebene können auf der Stufe des kantonalen Richtplans nicht wieder in Frage gestellt werden. Es ist insbesondere nicht so, dass die im Sachplan getroffenen Anordnungen ihre Verbindlichkeit erst erlangen, wenn der Kanton diese formell in seinen Richtplan überführt hat. Gleiche Fragen in zwei unterschiedlichen Verfahren – Sachplan- bzw. Richtplanverfahren – zu beantworten, wäre aus verfahrensökonomischen Gründen wenig sinnvoll und würde zudem die Gefahr einander widersprechender Entscheide in sich bergen. Die auf Sachplanstufe – insbesondere mit Bezug auf den Standort oder die Linienführung – getroffenen Anordnungen sind daher als verbindliche Eingaben des Bundes in die kantonale Richtplanung zu betrachten. Eine das gesamte Gebiet der Eidgenossenschaft abdeckende Sachbereichsplanung ist zudem gerade dort von zentraler Bedeutung, wo Infrastrukturanlagen das Land strangartig durchziehen. Müsste hier mit der Projektrealisierung zugewartet werden, bis alle betroffenen Kantone ihre Richtpläne bezüglich der auf Sachplanebene beantworteten Fragen angepasst haben, könnte dies erhebliche Verzögerungen mit sich bringen. Der Richtplan könnte – im Extremfall – sogar als Obstruktionsmittel missbraucht werden.

Konsequenterweise haben im kantonalen Richtplan enthaltene Hinweise auf die im Sachplan getroffenen Anordnungen denn auch bloss deklaratorische Bedeutung. Wenn der Kanton die Anordnungen des Sachplans – was aus Gründen der Transparenz fraglos wünschbar ist – in seinen Richtplan überführen will, so werden die diesbezüglichen Anpassungen vom Bund als Fortschreibungen zur Kenntnis genommen. Solch ergänzende Hinweise im kantonalen Richtplan, die keiner Genehmigung durch den Bund bedürfen, können auch noch nach der Verabschiedung des Sachplans vorgenommen werden.

Es kann jedoch durchaus sein, dass der kantonale Richtplan auf Grund der im Sachplan vorgesehenen Anordnungen angepasst werden muss. So können Vorhaben, die im Sachplan festgesetzt werden, beispielsweise Auswirkungen auf die räumliche Or-

Artikel 23

ganisation und Nutzung des angrenzenden Gebiets haben. Diesfalls kann es nötig sein, die kantonalen Richtpläne in Ergänzung der im Sachplan getroffenen Anordnungen – insbesondere bezüglich der Koordination mit den raumwirksamen Tätigkeiten des Kantons oder der Gemeinde – anzupassen. Über derartige Richtplananpassungen soll gemäss Artikel 21 Absatz 3 wenn möglich gleichzeitig mit der Verabschiedung des Sachplans befunden werden.

2.3 Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

2.3.1 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Artikel 34

Schon in der Botschaft wurde darauf hingewiesen, dass es angezeigt ist, den erweiterten Gehalt der Zonenkonformität auf Verordnungsstufe näher zu umschreiben und damit aufzuzeigen, welche Bauten und Anlagen zur landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bewirtschaftung künftig gestützt auf Artikel 22 RPG bewilligt werden können (BBl 1996 III 532).

Gemäss Artikel 16a Absatz 1 erster Satz RPG sind in der Landwirtschaftszone all jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Bevor auf die Bestimmung im Einzelnen eingegangen wird, gilt es vorzuschicken, dass Artikel 34 in allgemeiner Weise davon handelt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone als zonenkonform gelten. Es wird damit gleichsam die Triage zwischen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Bauten und Anlagen auf der einen Seite und allen andern Bauten und Anlagen auf der andern Seite vorgenommen. Gegenstand von Artikel 34 bilden somit sowohl Bauten und Anlagen, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen, als auch jene, die für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht und daher nur in den speziell dafür freigegebenen Gebieten als zonenkonform bewilligt werden können. Aus Gründen der Transparenz wird dies in Absatz 1 ausdrücklich festgehalten.

Es bleibt den Kantonen aber selbstverständlich unbenommen – dies ergibt sich unmissverständlich aus dem Wortlaut des Gesetzes – die Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3 RPG auch enger zu umschreiben (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG). Ebenso klar ist, dass die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, nur in jenen Gebieten gegeben sein kann, die vom Kanton zu diesem Zweck ausgeschieden wurden (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG).

Ganz allgemein gilt zudem – und zwar unabhängig davon, ob der Rahmen einer inneren Aufstockung gesprengt wird oder nicht –, dass eine objektbezogene Planung stets dann durchzuführen ist, wenn sich konkrete Einzelvorhaben ausserhalb der Bauzonen erheblich auf Raum und Umwelt auswirken; die diesbezügliche Planungspflicht ergibt sich aus Artikel 2 RPG (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziff. II betr. Streichung von Art. 32 des Vernehmlassungsentwurfs). Mit Bezug auf die Kriterien für die Standortplanung kann zudem auch auf das Bestandteil der Vollzugshilfe zur Ausschreibung von Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG bildende «Leitgerüst Interessensabwägung» abgestellt werden.

Was unter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu verstehen ist, ergibt sich aus der Landwirtschaftsgesetzgebung. Die Absätze 1 und 2 von Artikel 34 tragen dem Anliegen Rechnung, die Begriffe des Landwirtschafts- und Raumplanungsrechts wenn immer möglich in Übereinstimmung zu bringen. Da Artikel 16a RPG grundsätzlich vom landwirtschaftsrechtlichen Produktmodell ausgeht, ist es folgerichtig, bei der Umschreibung der Zonenkonformität auf die Definition des Landwirtschaftsbegriffs in Artikel 3 Absatz 1 LwG abzustellen.

Der produzierende Gartenbau – es handelt sich um den gleichen Begriff wie in Artikel 3 Absatz 2 LwG und Artikel 7 Absatz 2 BGGB – hat seine Basis wie die Landwirtschaft im Pflanzenbau. Betriebe des produzierenden Gartenbaus sind jene, in denen die Pflanzen gesät oder gepflanzt und grossgezogen werden. Der produzierende Gartenbau ist nach drei Richtungen abzugrenzen, nämlich gegenüber den gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Der Begriff des produzierenden Gartenbaus ist nicht neu und besitzt genügend klare Konturen. Auf eine Umschreibung in der Raumplanungsverordnung konnte deshalb verzichtet werden.

Die Absätze 1 und 2 handeln ausschliesslich von den Ökonomiebauten. Gemäss Absatz 1 Buchstabe a sind dabei Bauten und Anlagen für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Die Formulierung stimmt wörtlich mit Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a LwG überein. Landwirtschaft und produzierender Gartenbau werden durch die Art der hergestellten Produkte von andern Tätigkeiten abgegrenzt. Landwirtschaftliche Produkte bzw. Erzeugnisse des produzierenden Gartenbaus sind pflanzliche und tierische Nahrungsmittel und Rohstoffe. Grundlegender Prozess in der Landwirtschaft wie auch im produzierenden Gartenbau ist die Gewinnung organischer Substanz durch die Photosynthese mit Tageslicht. Auch die Tierhaltung beruht auf diesem Vorgang, ist doch auch das Tierfutter direkt oder indirekt pflanzlichen Ursprungs (BBI 1996 IV 85). Eine wichtige Präzisierung gilt es immerhin mit Bezug auf die Pferdehaltung zu machen. Im Nationalrat wurde ein Kommissionsminderheitsantrag, welcher der Landwirtschaftszone u.a. Land zuweisen wollte, das sich «für die Aufzucht und Haltung von Einhufern (Pferde und artverwandte Tiere) zusammen mit der dafür erforderlichen Infrastruktur eignet», verworfen (vgl. Amtl. Bull. NR 1997, S. 1845 ff.). Die Nationalratsmehrheit war der Auffassung, dass Bauten und Anlagen, die dem Reitsport bzw. dem Reiten als Freizeitbetätigung dienen, grundsätzlich nicht in die Landwirtschaftszone gehören. Reithallen, dem Publikum offenstehende Springgärten und ähnliche Anlagen lassen sich also auch in Zukunft nur in Bauzonen oder in speziell dafür ausgeschiedenen Zonen (Artikel 18 RPG) verwirklichen. Immerhin soll die Haltung von Pensionspferden unter bestimmten Voraussetzungen als zonenkonform gelten, beispielsweise dann, wenn das auf dem landwirtschaftlichen Betrieb produzierte Futter für die Ernährung der landwirtschaftlichen Nutztiere und der Pensionspferde ausreicht. Zudem wird die Vermietung eigener Pferde an Dritte wie auch die Pferdepension über die eigene Futterbasis hinaus – nicht aber ein eigentlicher Reitbetrieb mit der entsprechenden Infrastruktur – künftig als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb im Sinne von Artikel 24b RPG ausgeübt werden können; zu diesen Zwecken werden bauliche Massnahmen in bestehenden Bauten und Anlagen daher bewilligt werden dürfen.

Artikel 34

Buchstabe b von Absatz 1 deckt sich ebenfalls mit dem Landwirtschaftsgesetz. Die meisten ökologischen Ausgleichsflächen werfen einen – wenn auch geringen und qualitativ minderwertigen – Ertrag ab, der aber verwertbar ist. Ist längerfristig kein Ertrag möglich, handelt es sich in der Regel nicht um landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Pflege solcher Flächen ist aber einer landwirtschaftlichen Tätigkeit gleichzustellen (BBl 1996 IV 86; siehe zur Ersetzung des Begriffs «Nutzung» durch «Bewirtschaftung» auch BBl 1996 III 527).

Absatz 2 ist ausschliesslich den Modalitäten gewidmet, unter denen die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf von verwertbaren Erzeugnissen aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung bejaht werden kann.

Der Botschaft zur Reform der Agrarpolitik: Zweite Etappe (Agrarpolitik 2002) lässt sich entnehmen, dass der Verkauf betriebseigener Produkte grundsätzlich zu den Freiheitsrechten des Landwirts gehört und die Verarbeitung auf dem Betrieb einen Bestandteil der Landwirtschaft bildet (vgl. BBl 1996 IV 85). Das Raumplanungsrecht muss aber dafür sorgen, dass die Begriffe Aufbereitung – die Botschaft zum Landwirtschaftsgesetz verwendet Aufbereitung und Verarbeitung synonym, weshalb davon abgesehen wurde, den Begriff «Verarbeitung» explizit in die Raumplanungsverordnung aufzunehmen – und Lagerung entsprechend der Vorgaben für die Landwirtschaftszone eingegrenzt werden.

In Buchstabe a wird präzisiert, dass es sich bei den aufbereiteten, gelagerten oder verkauften Erzeugnissen um in der Region hergestellte Produkte handeln muss. Damit soll verhindert werden, dass die Erzeugnisse über grosse Distanzen herangeführt werden. Die Produkte müssen zudem mehrheitlich auf jenem Betrieb erzeugt worden sein, auf dem die in Frage stehende Baute erstellt werden soll (Standortbetrieb) oder – im Falle überbetrieblicher Zusammenarbeit – mehrheitlich auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben. Dabei muss die Produktionsgemeinschaft zum Zwecke der Aufbereitung, der Lagerung oder des Verkaufs der von ihr erzeugten Produkte gebildet worden sein. Die in Absatz 2 Buchstabe b verankerte Voraussetzung, wonach die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art sein darf, schliesst maschinelle und mit hohen Investitionskosten oder hohem Personalaufwand verbundene Verarbeitungsstufen aus. Die Landwirtschaftszone soll nicht für eigentliche Verarbeitungsbetriebe oder Lagerhäuser geöffnet werden. Diese haben ihren Standort klarerweise in der Industrie- und Gewerbezone. Absatz 2 Buchstabe c sieht schliesslich vor, dass der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs durch die erwähnten Tätigkeiten nicht preisgegeben werden darf. Denn anders etwa als Kelterungsanlagen gehören Bauten und Anlagen wie beispielsweise jene für die Verarbeitung von Kartoffeln zu Pommes Chips, nicht in die Landwirtschaftszone, da dadurch oder durch ähnliche Verarbeitungsformen der landwirtschaftliche Charakter des Betriebs massgeblich verändert würde.

Absatz 3 stellt eine eigenständige raumplanungsrechtliche Bestimmung dar und hält normativ fest, was schon bisheriger Praxis entsprach und in den parlamentarischen Beratungen nicht in Frage gestellt wurde. Vorab ist in Übereinstimmung mit der bun-

desgerichtlichen Rechtsprechung, die mit Bezug auf die Zonenkonformität von landwirtschaftlichen Wohnbauten nach wie vor Richtschnur bilden soll, festzuhalten, dass die Bewilligung von zonenkonformem Wohnraum nur für landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Artikel 7 BGG in Frage kommt. Neu hängt die Beantwortung der Frage, ob Wohnraum in der Landwirtschaftszone zonenkonform sei, indessen nicht mehr zwingend von der Beziehung zu einem überwiegend bodenabhängigen Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb ab; in den Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG sind auch jene Wohnbauten zonenkonform, die mit Blick auf die bodenunabhängige Produktion betriebsnotwendig sind. Das Kriterium der funktionalen Beziehung zwischen Wohnraum und Betrieb wird demgegenüber unverändert beibehalten (vgl. etwa BGE 121 II 307; ZBI 1995, S. 376 ff). Wie bisher darf sich die Beurteilung dessen, was betrieblich unentbehrlich ist, nicht nach den subjektiven Vorstellungen und Wünschen des Gesuchstellers richten. Als zonenkonform gilt der Wohnraum indessen nur insoweit, als die dauernde Anwesenheit der betreffenden Personen auf dem Hof unentbehrlich ist. Ob dies der Fall ist, hängt insbesondere von der Distanz zur Bauzone sowie von den betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben ab. Die Voraussetzungen für die Schaffung von zonenkonformem Wohnraum können bei der Betriebsleiterfamilie, allenfalls auch bei Angestellten erfüllt sein. Als betrieblich unentbehrlich gilt zudem grundsätzlich der Wohnbedarf der abtretenden Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet und in der Landwirtschaftszone gewohnt hat. Die allgemeinen Voraussetzungen der Zonenkonformität für Wohnbauten müssen aber in jedem Fall auch hier erfüllt sein. Der Wohnbedarf der abtretenden Generation ist zudem vorab innerhalb der bestehenden Gebäudevolumina zu befriedigen, wobei ihr Raumbedarf kleiner ist als jener der Betriebsleiterfamilie. Soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, können auf dem Betrieb allenfalls auch drei Generationen Wohnsitz nehmen. Die in diesem Fall insgesamt zu bewilligende Wohnfläche dürfte dadurch kaum zunehmen, da die in der Praxis bewilligten Wohnflächen in der Regel genügend Reserven enthalten, um den Grosseltern der jungen Betriebsleiterfamilie – deren eigene Kinder in dieser Phase noch reduzierte Platzansprüche haben – für ihren Lebensabend eine angemessene Unterkunft zu bieten.

Absatz 4 Buchstabe a hält der Vollständigkeit halber fest, was an sich schon aus Artikel 16a Absatz 1 erster Satz RPG folgt. Nur wenn die Baute für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist, darf sie bewilligt werden. Die betriebliche Notwendigkeit ist dabei – wie dies im Raumplanungsrecht üblich ist – stets nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen.

Lenkender Massstab der in Buchstabe b verlangten Interessenabwägung bilden namentlich die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Artikel 1 und 3 RPG. So ist beispielsweise besondere Sorgfalt darauf zu verwenden, dass sich Bauten und Anlagen gut in empfindliche Landschaften einfügen (vgl. BGE 117 Ib 270, E. 4c; Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Den Aspekten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes kommt in diesem Zusammenhang somit besondere Bedeutung zu. Die Voraussetzung, dass der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen, verhindert, dass Vorhaben in sensiblen Landschaften erstellt werden; Bauten für die innere Aufstockung werden daher räumlich in aller Regel an die

Artikel 34

bestehenden Ökonomiegebäude anzugliedern sein. Soweit das positive Verfassungs- und Gesetzesrecht einzelne Aspekte der allgemeinen Interessenabwägung konkret regelt (Umweltschutz sowie Natur- und Heimatschutz), sind Bauvorhaben nach diesen Sondernormen zu prüfen. Erst wenn die entsprechende Prüfung zeigt, dass dem Vorhaben von dieser Seite nichts entgegensteht, ist die Abwägung aller für und gegen die Baute sprechenden öffentlichen und privaten Interessen koordiniert durchzuführen (BGE 121 II 72, E. 3; 117 Ib 28, E. 3).

Buchstabe c macht die Bewilligungsfähigkeit einer landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Baute oder Anlage schliesslich davon abhängig, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Soweit die Bewilligung grösserer Vorhaben in Frage steht, kann es sinnvoll sein, das Vorliegen dieser Voraussetzung im Lichte eines vom Gesuchsteller beizubringenden Betriebskonzepts zu überprüfen. Jeder seriös planende und ökonomisch denkende Betriebsinhaber wird sich ohnehin unvoreingenommen mit diesem Aspekt auseinandersetzen müssen. Spezifisch raumplanungsrechtlich soll mit dieser Vorschrift sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone – einer Zone, die von Überbauungen weitgehend freigehalten werden sollte (vgl. Art. 16 Abs. 1 RPG) – nicht unnötig neue Bauten und Anlagen bewilligt werden, die – infolge Betriebsaufgabe – schon nach kurzer Zeit wieder leer stehen. Soweit die Existenz längerfristig gesichert ist, steht die Möglichkeit der Neubautätigkeit auch Nebenerwerbsbetrieben offen.

Absatz 5 verdeutlicht schliesslich, dass Bauten und Anlagen, die der Freizeitlandwirtschaft dienen, in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind (vgl. BGE 112 Ib 404 E. 3. S. 406). Ob es sich – in Abgrenzung zu den Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben – um eine hobbymässig betriebene «landwirtschaftliche» oder «gartenbauliche» Bewirtschaftung handelt, lässt sich im Einzelfall auf Grund verschiedener Indikatoren feststellen. So fehlt es im Falle der Freizeitlandwirtschaft beispielsweise an der Gewinn- bzw. Ertragsorientierung. Ein Indiz dafür, dass bloss Freizeitlandwirtschaft betrieben wird, kann auch im Umstand gesehen werden, dass gewisse Mindestgrössen – etwa jene, die zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt – nicht erreicht werden. Für die Beantwortung der Frage, ob im konkreten Fall Freizeitlandwirtschaft vorliege, kann unter Umständen auch auf den auf dem Betrieb bestehenden Arbeitsbedarf – bemessen in Standard-Arbeitskräften oder Standard-Arbeitstagen – abgestellt werden. Auf die Setzung starrer Grenzwerte wurde jedoch bewusst verzichtet, damit einzelfallgerechte Lösungen möglich bleiben.

2.3.2 Gemeinschaftliche Stallbauten

Artikel 35

Entschliessen sich zwei oder mehrere Betriebe, ihre Tiere gemeinsam zu halten, ohne dass auf einem der Betriebe genügend Stallkapazität vorhanden wäre, so bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- a. Ein Landwirt baut ein neues Gebäude im Alleineigentum und überlässt es der Gemeinschaft gegen Entschädigung zur Nutzung.
- b. Die beteiligten Landwirte bauen gemeinsam ein Gemeinschaftsgebäude auf einem Grundstück eines Partners und treffen eine geeignete sachenrechtliche Lösung (Baurecht, gemeinschaftliches Eigentum).

Während die dauerhafte gemeinsame Nutzung im zweiten Fall auf Grund der sachenrechtlichen Regelung und der gegenseitigen finanziellen Beteiligung sichergestellt ist, besteht im Fall des Alleineigentums die Gefahr, dass die gemeinsame Nutzung nur vorgeschoben wird, um raumplanungsrechtliche Schranken bezüglich der Dimensionierung der Stallbaute zu umgehen. Um solchen Missbräuchen vorzubeugen, legt Artikel 35 gewisse Voraussetzungen fest, die erfüllt sein müssen, damit eine im Alleineigentum stehende, jedoch gemeinschaftlich genutzte Stallbaute errichtet werden darf.

Gemäss Buchstabe a ist die Erstellung einer solchen Stallbaute nur im Rahmen der anerkannten landwirtschaftlichen Zusammenarbeitsformen zulässig. Die Gemeinschaft muss also entweder in die Form einer Betriebsgemeinschaft oder in jene einer Tierhaltungsgemeinschaft gekleidet sein. Die Anforderungen an diese beiden Gemeinschaftsformen sind in den Artikeln 10 und 11 der Landwirtschaftlichen Beriffsverordnung (LBV; SR 910.91) festgelegt. Die Betriebs- oder Tierhaltungsgemeinschaft muss überdies von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannt sein (vgl. Art. 12 LBV).

Buchstabe b hält fest, dass Baugesuchen für entsprechende Stallbauten der von allen Mitgliedern unterzeichnete Gemeinschaftsvertrag beiliegen muss. Die Bewilligungsbehörde soll sich damit ein eigenes Bild von der Gemeinschaft machen können.

Buchstabe c schliesslich schreibt vor, dass der Gemeinschaftsvertrag zum Zeitpunkt der Bewilligung noch für mindestens 10 Jahre Gültigkeit haben muss. Damit soll den Mitgliedern der Gemeinschaft vor Augen geführt und bewusst gemacht werden, dass es sich um eine längerfristige Verpflichtung handelt, auf die sie sich einlassen. Zudem soll die Schaffung von Pseudogemeinschaften, die lediglich zur Umgehung von quantitativen Obergrenzen – insbesondere jenen von Artikel 36 – eingegangen werden, verhindert werden.

Natürlich lässt sich mit Gesetzesvorschriften nicht verhindern, dass eine Gemeinschaft, aus welchen Gründen auch immer, vorzeitig auseinanderbricht. Dies kann jedoch an der bau- und planungsrechtlichen Situation nichts ändern: Bis zum Ablauf der vereinbarten, mindestens 10-jährigen Vertragsdauer kann aus der Vertragsauflösung nichts abgeleitet werden, was zur Bewilligung zusätzlicher Bauten, Anlagen oder Nutzungen berechtigen würde. Wird der Stall von den anderen Mitgliedern der Gemeinschaft nicht mehr benutzt, so kann die Eigentümerin oder der Eigentümer darin die eigene Nutzung nicht ausdehnen, es sei denn, die landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebs würde entsprechend vergrössert. Umgekehrt müssen sich ausgetretene Gemeinschaftler bei Stallbauvorhaben, die sie vor Ablauf der mindestens 10-jährigen Vertragsdauer ausführen möchten, das in die Gemeinschaft eingebrachte Futterpotenzial entgegenhalten lassen. Im Umfang dieses Potenzials vermindern sich ihre Aufstockungsmöglichkeiten.

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass es sich im Allgemeinen empfehlen dürfte, bei Gemeinschaftsställen, die im Alleineigentum stehen, ein Zweckänderungsverbot im Grundbuch anmerken zu lassen.

2.3.3 Innere Aufstockungen im Bereich der Tierhaltung

Artikel 36

Im raumplanungsrechtlichen Sinn werden unter den Begriff der inneren Aufstockung Fälle subsumiert, «in denen einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse angegliedert werden, um auf diese Weise dessen Existenzfähigkeit zu sichern» (BBl 1996 III 517).

Die Tierhaltung ist nach der Bundesgerichtspraxis dann als bodenabhängige Nutzung zu betrachten, wenn der tierhaltende Betrieb über eine ausreichende eigene Futtermittelbasis für seine Tiere verfügt und die Tiere nicht überwiegend mit zugekauften Futtermitteln ernährt werden. Dabei prüft das Bundesgericht für jede auf dem Betrieb gehaltene Tierkategorie (Rindvieh, Schweine, Geflügel, Pferde usw.) separat, ob genügend eigenes Futter produziert wird. An dieser Abgrenzung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Tierhaltung hat sich mit der Revision nichts geändert.

Die Errichtung einer Baute oder Anlage für die bodenunabhängige Tierhaltung ausserhalb der Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG (innere Aufstockung) setzt voraus, dass der Betrieb nur mit dem zu erwartenden Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Der Betrieb muss mit andern Worten auf die Aufstockung angewiesen sein. Die angebehrte Aufstockung muss somit einerseits notwendig, andererseits aber auch geeignet sein, um die Existenz des Betriebs längerfristig zu sichern. Die Eignung ist insbesondere dann zu verneinen, wenn der Betrieb auch nach einer vollständigen Ausschöpfung des zulässigen Aufstockungspotenzials voraussichtlich längerfristig nicht existieren kann. Bei der Beurteilung dieser Fragen muss den sich ändernden landwirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen (vgl. Ziff. 112 der Botschaft, BBl 1996 III 518) Rechnung getragen werden.

Raumplanungsrechtlich wird nur dann von einer inneren Aufstockung gesprochen, wenn sich der bodenunabhängige Betriebsteil dem bodenabhängigen gegenüber als untergeordnet erweist (BBl 1996 III 517). Das Bundesgericht hat das höchstens zulässige Mass an bodenunabhängiger Landwirtschaft im Rahmen der inneren Aufstockung bisher am Einkommen gemessen, indem es das aus der bodenabhängigen Produktion erzielte Einkommen mit demjenigen aus der bodenunabhängigen Produktion verglichen hat. Was die Einkommensform betrifft, hat das Bundesgericht in der Regel auf das effektive Betriebseinkommen abgestellt. Den diesbezüglichen Entscheidungen lässt sich jedoch nicht mit letzter Klarheit entnehmen, was das Gericht unter dem Betriebseinkommen genau versteht. Im Zuge einer vertiefteren Prüfung der Problematik hat sich gezeigt, dass es einfacher und praktikabler ist, innerhalb der mehrstufigen landwirtschaftlichen Finanzbuchhaltung auf den sogenannten Deckungsbeitrag abzustellen. Absatz 1 Buchstabe a knüpft dementsprechend nicht an das Betriebseinkommen, sondern an den Deckungsbeitrag an. Als Deckungsbeitrag (DB) bezeichnet man die Differenz zwischen Ertrag (Leistung) und variablen Kosten eines Produktionszweiges. Der Deckungsbeitrag muss die Fixkosten abdecken. Als fix gelten jene Kosten, deren Höhe nicht von der Produktionsmenge abhängt. Im Unterschied zum Betriebseinkommen und zum landwirtschaftlichen Einkommen fallen beim Deckungsbeitrag die Strukturkosten ausser Betracht.

Im Sinne einer Liberalisierung wird die bundesgerichtliche Obergrenze von 25–35 Prozent gelockert. Der Deckungsbeitrag aus der bodenunabhängigen Produktion muss aber in jedem Fall unter 50 Prozent des Gesamtdeckungsbeitrags liegen.

Der Deckungsbeitragsvergleich ist gemäss Absatz 2 anhand von Standardwerten vorzunehmen. Angesprochen ist damit der vom Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL), dem service romand de vulgarisation agricole (srva) und der Landwirtschaftlichen Beratungszentrale Lindau (LBL) gemeinsam herausgegebene Deckungsbeitragskatalog, welcher für jeden Produktionszweig standardisierte Deckungsbeiträge enthält und jährlich neu aufgelegt wird. Das Abstellen auf die dortigen Standarddeckungsbeiträge ermöglicht eine objektivierte, einheitliche Beurteilung der Aufstockungsgesuche in der gesamten Schweiz.

In jenen Fällen, in welchen das Deckungsbeitragskriterium zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium führt, müssen gemäss Absatz 3 in jedem Fall 50 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein. Hintergrund dieser Bestimmung bilden Vergleichsrechnungen, die gezeigt haben, dass die Beurteilung anhand des Deckungsbeitrags oder, allgemeiner ausgedrückt, anhand des Einkommens unter Umständen zu Aufstockungspotenzialen führt, die ein Mehrfaches der gemäss Gewässerschutzgesetzgebung zulässigen Düngergrossvieheinheiten pro Hektare ausmachen. Um solchen Ausschlägen die Spitze zu brechen, muss in den genannten Fällen der Trockensubstanzbedarf des Tierbestandes zu mindestens 50 Prozent gedeckt sein.

Alternativ zum Deckungsbeitragskriterium kann der höchstzulässige Umfang einer viehwirtschaftlichen Aufstockung gemäss Absatz 1 Buchstabe b anhand des Trockensubstanzkriteriums beurteilt werden. Die Trockensubstanz (TS) ist derjenige Teil eines pflanzlichen Ausgangsprodukts, welcher bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt. Sie ist wissenschaftlich definiert und Referenzgrösse im landwirtschaftlichen Pflanzenbau und in der Tierernährung.

Bei der TS-Methode wird das aus der bewirtschafteten Fläche errechnete pflanzenbauliche TS-Potenzial dem TS-Bedarf des Tierbestandes gegenübergestellt. Zu beachten gilt es, dass gemäss Absatz 2 der Vergleich zwischen TS-Potenzial und TS-Bedarf anhand von Standardwerten vorzunehmen ist. Massgebend ist somit nicht der tatsächliche Ertrag bzw. Bedarf, sondern standardisierte Ertrags- und Bedarfswerte. Diese weitgehende Standardisierung ermöglicht eine aus raumplanerischer Sicht zu begrüssende längerfristige und objektivierte Betrachtungsweise.

Der vorgeschriebene TS-Deckungsgrad von 70 Prozent kann auf Grund der Erfahrungen in den Kantonen Thurgau und Freiburg als angemessen betrachtet werden. Er führt indessen dazu, dass kleinere Betriebe oder solche mit einem relativ hohen Tierbesatz pro Flächeneinheit im Vergleich zum Deckungsbeitragskriterium nur geringe oder gar keine Aufstockungsmöglichkeiten haben. Nicht zuletzt für solche Betriebe wurde das Einkommenskriterium in der Form des Deckungsbeitrags beibehalten.

Während bei der Deckungsbeitragsmethode das Aufstockungspotenzial um so höher wird, je höher die Erträge aus der bodenabhängigen Landwirtschaft sind, nimmt das Aufstockungspotenzial bei der TS-Methode grundsätzlich mit der bewirtschafteten Fläche zu.

Artikel 36

Die in der Vernehmlassung aufgeworfene Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe, das einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb (Art. 24b RPG) eingerichtet hat, daneben noch eine innere Aufstockung vornehmen könne, beantwortet sich einerseits danach, ob der Betrieb zu seiner längerfristigen Existenzsicherung zusätzlich auf die vorgesehene innere Aufstockung angewiesen ist oder nicht. Bei der Beantwortung dieser Frage ist selbstverständlich das aus dem Nebenbetrieb erzielte und künftig zu erwartende Einkommen in die Beurteilung einzubeziehen. Andererseits darf die innere Aufstockung nicht dazu führen, dass die Bewilligungsvoraussetzungen für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb wegfallen. Dies könnte etwa dann der Fall sein, wenn der Hofcharakter nach der inneren Aufstockung nicht mehr als «im Wesentlichen unverändert» angesehen werden kann (Art. 40 Abs. 2).

2.3.4 Innere Aufstockungen im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus

Artikel 37

Die innere Aufstockung kam bisher praktisch ausschliesslich im Bereich der Tierhaltung zur Anwendung. Weder die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung noch das neue Recht wollen jedoch eine Aufstockung im Bereich des bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbaus grundsätzlich ausschliessen (vgl. Art. 16a Abs. 2 RPG). Es ist denkbar, dass auch in Zukunft wenig davon Gebrauch gemacht werden wird. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass es im Bereich des Gemüse- und produzierenden Gartenbaus schwieriger ist als im Bereich der Tierhaltung, mit bodenunabhängigen Betriebszweigen ohne grosse wirtschaftliche Risiken ein Zusatzeinkommen zu erwirtschaften.

Während es bei den viehwirtschaftlichen Aufstockungen (Art. 36) um Bauten und Anlagen für die Tierhaltung – also in erster Linie um Stallbauten – geht, beschlägt die in Artikel 37 geregelte Form der Aufstockung Bauten und Anlagen, die dem bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau dienen.

Gemäss Absatz 1 Buchstabe a gilt die Errichtung einer Baute oder Anlage für den bodenunabhängigen Gemüse- oder Gartenbau dann als innere Aufstockung, wenn der Betrieb nur mit dem zu erwartenden Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Der Betrieb muss mit andern Worten zu seiner längerfristigen Existenzsicherung auf die Aufstockung im vorgesehenen Umfang angewiesen sein. Welche Gemüse- und Gartenbaubetriebe tatsächlich auf eine innere Aufstockung angewiesen sind, lässt sich kaum in allgemeiner Weise beantworten. Dazu sind die Betriebsstrukturen zu unterschiedlich, und zwar nicht nur im Verhältnis Gemüsebau – Gartenbau, sondern auch innerhalb dieser beiden Sparten. Es darf auch nicht vergessen werden, dass der Gemüsebau und der produzierende Gartenbau den Marktkräften schon seit jeher in viel stärkerem Masse ausgesetzt waren als die übrige Landwirtschaft. Die grundlegende Neuorientierung der Agrarpolitik wird deshalb in diesen beiden Bereichen aller Voraussicht nach nicht derart einschneidende Strukturanpassungen nach sich ziehen, wie sie im Ackerbau und in der Viehwirtschaft zu erwarten sind.

Absatz 1 Buchstabe b setzt einer geplanten inneren Aufstockung vom Umfang her Grenzen. Die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche darf 35 Prozent der gemüse-

oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigen. Dabei handelt es sich um eine relative Grenze. Absolut dürfen im Rahmen einer inneren Aufstockung in keinem Fall mehr als 5000 m² bodenunabhängig bewirtschaftet werden. Mit dieser fixen Obergrenze wird berechtigten Einwänden gegen den Vernehmlassungsentwurf Rechnung getragen. Es ist in der Tat so, dass die relative Grenze bei grossflächigen Betrieben Aufstockungen zulässt, welche mit den Vorstellungen des Gesetzgebers nicht vereinbar sind.

Referenzgrösse bei der relativen Grenze ist die gemüse- oder gartenbauliche Anbaufläche. Die Anbaufläche ist nicht identisch mit der Betriebs- oder Nutzfläche. Die mit Ökonomiebauten, Abstellplätzen und sonstigen Anlagen (z. B. Regenwasserbecken) überstellten Flächen gehören nicht zur Anbaufläche. Zu beachten gilt es im Weiteren, dass nur die gemüse- und gartenbauliche Anbaufläche in die Berechnung einzubeziehen ist. Dem Ackerbau, der Graswirtschaft, dem Rebbau usw. dienende Flächen fallen somit ausser Betracht. Zugleich wird damit die Beeinflussbarkeit des Flächenkriteriums durch Zukauf und Zupacht von normalem Landwirtschaftsland verhindert.

An die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche sind auch jene Flächen anzurechnen, welche von Bauten und Anlagen überstellt werden, die in direktem funktionalem Zusammenhang mit der bodenunabhängigen Bewirtschaftung stehen (z.B. Tankanlage für die Heizung des Gewächshauses oder im Dienste der bodenunabhängigen Produktion stehende Verarbeitungsgebäude).

Absatz 2 beantwortet die Frage, was unter bodenunabhängigem Gemüse- und Gartenbau zu verstehen ist. Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Der hinreichend enge Bezug zum natürlichen Boden fehlt überall dort, wo sich zwischen den Pflanzenwurzeln und dem natürlichen Boden eine Trennschicht befindet, der Boden mithin als Produktionsfaktor ersetzt wird. Hors-sol, Steinwolle, Nähr-Film-Technik, Dünnschicht-Kultur, japanisches System usw. sind hier die Stichwörter. Solche Produktionstechniken sind im eigentlichen Wortsinn bodenunabhängig. Der Boden wird nur noch als Standfläche für die Anlagen verwendet. Die Pflanzen wurzeln nicht im gewachsenen Boden, sondern hängen an einem Gitter oder stecken in einer Nährlösung. Unter Umständen sind mehrere Pflanzenlagen übereinander angeordnet.

2.3.5 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen

Artikel 38

Gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG können Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Was unter einer inneren Aufstockung zu verstehen ist, ergibt sich aus Artikel 36 für den Bereich der Tierhaltung bzw. aus Artikel 37 für den Bereich des Gemüse- und des produzierenden Gartenbaus. Bauten und Anlagen gehen dann über eine innere Aufstockung hinaus, wenn sie der bodenunabhängigen Bewirtschaftung dienen und der in Frage stehende Betrieb überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängig produziert.

Artikel 38

Gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG hat die Ausscheidung der Gebiete in einem Planungsverfahren zu erfolgen. Angesprochen ist damit die kantonale Planungshoheit. Um nicht unnötigerweise in diese einzugreifen, wurde Artikel 38 bewusst knapp gehalten. Unabdingbar scheint jedoch, dass die Ausscheidung der Gebiete aus einer gesamtheitlichen Optik erfolgt. Die Kantone haben deshalb die bei der Gebietsausscheidung zu beachtenden Anforderungen in allgemeiner Weise festzulegen, sei dies im kantonalen Richtplan oder in ihrer Planungs- und Baugesetzgebung.

Bei der Festlegung der entsprechenden Anforderungen sind die Kantone zudem nicht völlig frei: Zum einen müssen die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Artikel 16 RPG – in diesem Zusammenhang ist vor allem auf Absatz 2 hinzuweisen, wonach gegebenenfalls grössere, zusammenhängende Flächen auszuschneiden sind – berücksichtigt werden. Zum andern erklärt Artikel 38 die in Artikel 1 und 3 RPG enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung als massgebend. Von Bedeutung sind dabei insbesondere die in Artikel 1 Buchstabe a und d RPG genannten Ziele sowie die auf Schonung der Landschaft ausgerichteten Grundsätze (Art. 3 Abs. 2 RPG). Eigenständige kantonale Kriterien können diese allgemeinen bundesrechtlichen Vorgaben konkretisieren und ergänzen, nicht jedoch ersetzen.

Welcher Planungsansatz bei der Ausscheidung der in Frage kommenden Gebiete zur Anwendung gelangt, ist Sache der Kantone. Die bundesrechtliche Regelung belässt ihnen die Methodenfreiheit. Sie können daher entweder festhalten, wo Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion grundsätzlich zulässig sind (Positivplanung), oder sie können umgekehrt jene Gebiete bezeichnen, in welchen, beispielsweise aus Gründen des Landschaftsschutzes, entsprechende Bauten und Anlagen ausgeschlossen sein sollen (Negativplanung).

Der eigentlichen Freigabe von Gebieten für die bodenunabhängige Bewirtschaftung hat eine sorgfältige Interessenabwägung voranzugehen, die gewährleistet, dass die Zonen im Rahmen der Nutzungsplanung nicht einfach dort ausgeschieden werden, wo ein entsprechendes subjektives Interesse des Grundeigentümers besteht. Besondere Rücksichtnahme erfordern namentlich die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, so insbesondere die BLN-Gebiete, die Erholungsgebiete, die Nahbereiche von schutzwürdigen Ortsbildern und Schutzobjekten, die See- und Flussuferbereiche sowie die Waldrandlagen (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG).

2.4 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

2.4.1 Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

Artikel 39

Die hier in Frage stehende Bestimmung entspricht im Wesentlichen Artikel 24 der Raumplanungsverordnung in der Fassung vom 22. Mai 1996 (aRPV). Mit Blick auf die geschützten Einzelobjekte (vgl. hierzu Art. 24 Abs. 3 aRPV) besteht im Lichte von Artikel 24d Absatz 2 RPG auf Verordnungsstufe kein Regelungsbedarf mehr. Anders verhält es sich mit Bezug auf Bauten in Gebieten mit traditioneller Streubauweise sowie bezüglich der landschaftsprägenden Bauten.

Bei den Streusiedlungsgebieten gemäss Absatz 1 handelt es sich nicht um irgend welche Gebiete mit irgend welchen verstreuten Bauten, sondern um historisch gewach-

sene Dauersiedlungsgebiete mit traditioneller Streubauweise, in denen die Dauerbesiedlung heute im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll (vgl. hierzu auch Art. 24 Abs. 1 und Abs. 4 Bst. a aRPV).

Anders als im Anwendungsbereich von Artikel 24d Absatz 1 RPG sind Zweitwohnungen in den hier in Frage stehenden Streusiedlungsgebieten nicht zulässig. In Buchstabe a wird denn auch ausdrücklich gefordert, dass die Bauten nach der Änderung ganzjährig bewohnt sein müssen. Dies erscheint mit Blick auf das Ziel, die Dauerbesiedlung zu stärken, auch sachgerecht. Auf der anderen Seite geht die hier in Frage stehende Regelung aber über das im Lichte von Artikel 24d Absatz 1 RPG Zulässige hinaus: Das Hineinwachsen der Wohnnutzung in den Ökonomieteil ist hier möglich.

Mit Bezug auf die Zulässigkeit gewerblicher Umnutzungen in den Streusiedlungsgebieten (Abs. 1 Bst. b) wird an der Volumenbeschränkung – wie sie bereits das bisherige Recht vorsah – festgehalten. Dies drängt sich mit Blick auf den verfassungsrechtlichen Grundsatz, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, auf. Im Anwendungsbereich der hier in Frage stehenden Bestimmung können nämlich sämtliche für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigten Bauten und Gebäudekomplexe mit Wohnungen zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden. Ausserhalb des Anwendungsbereichs von Artikel 39 kommen hingegen nur geschützte Bauten (vgl. Art. 24d Abs. 2 RPG) oder solche, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 24b RPG), für eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken in Betracht. Angesichts dieser Offenheit ist es wesentlich, dass der gewerblichen Nutzung gewisse Schranken gesetzt bleiben. Gleichwohl drängt sich eine geringfügige Flexibilisierung auf. Von der Beschränkung des Gewerbetils auf die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes soll ausnahmsweise abgewichen werden können. Dies darf aber nicht in dem Sinn verstanden werden, dass ein florierendes Gewerbe zu einem späteren Zeitpunkt beliebig ausgedehnt werden könnte. Es geht hier vielmehr um gewerbliche Tätigkeiten, die von ihrer Art her von vornherein mehr Fläche beanspruchen als andere.

Die in Absatz 2 vorgeschlagene Regelung – vgl. hierzu auch Art. 24 Absatz 2 aRPV – hat gegenüber Artikel 24d Absatz 2 RPG insofern eigenständige Bedeutung, als sie Umnutzungen zwar nur dort zulässt, wo Landschaften in Frage stehen, deren Schutzwürdigkeit aus dem Zusammenwirken von Landschaft und Bauten resultiert, in diesen Gebieten dafür aber Umnutzungen ermöglicht, die etwas weiter reichen als jene, die im Lichte von Artikel 24d RPG möglich sind.

Schutzobjekt bilden hier nicht nur die landschaftsprägenden Bauten, sondern auch die Landschaft als solche, die im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt werden muss. Die durch diese Bestimmung eröffneten Umnutzungsmöglichkeiten bestehen demnach nur in ganz bestimmten Gebieten, insbesondere in solchen der Kantone Tessin, Wallis und Graubünden; diese haben sich denn auch bereits intensiv um die Umsetzung dieser Bestimmung bemüht. Buchstabe d, wonach der kantonale Richtplan die Kriterien enthalten muss, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist, entspricht bisherigem Recht (vgl. Art. 24 Abs. 4 Bst. b aRPV).

Die Voraussetzungen, unter denen in Streusiedlungsgebieten und geschützten Landschaften Umnutzungsbewilligungen erteilt werden dürfen, weichen von jenen in Ar-

Artikel 39

tikel 24d Absatz 3 RPG insoweit ab, als hier vom Erfordernis der Eignung (vgl. Art. 24d Abs. 3 Bst. a RPG) abgesehen wird. Dies hat zur Konsequenz, dass die Umnutzungsmöglichkeiten – insbesondere bezüglich der Ökonomiegebäude – etwas weiter reichen, als dies mit Bezug auf Artikel 24d RPG der Fall ist, der – entsprechendes kantonales Ausführungsrecht vorausgesetzt – im ganzen Kantonsgebiet Anwendung findet. Da diese erweiterten Umnutzungsmöglichkeiten aber nur in besonders bezeichneten Gebieten gegeben sind, erscheint es gerechtfertigt, hier nicht hinter das zurück zu gehen, was nach bisherigem Recht zulässig war. Dies umso mehr, als die Einflussmöglichkeiten des Bundes dank des Richtplanerfordernisses (vgl. Abs. 2 Bst. d) besser sind, als im Anwendungsbereich von Artikel 24d RPG, wo ihm bloss die Möglichkeit offen steht, im konkreten Einzelfall gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht zu führen.

Mit Bezug auf das Erfordernis, wonach für die in Frage stehende Nutzungsänderung höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig sein darf (Abs. 3 Bst. c), kann im Wesentlichen auf die diesbezüglichen Ausführungen in der bundesrätlichen Botschaft verwiesen werden (vgl. BBl 1996 III 545). Ergänzend ist hier indessen anzumerken, dass neben quantitativen Aspekten – zu denken ist hier etwa an das Ausmass der Verlängerung einer Erschliessungsstrasse – auch qualitativen Gesichtspunkten, wie beispielsweise dem Grad der Beeinträchtigung der Landschaft, gebührend Rechnung getragen werden muss.

2.4.2 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

Artikel 40

Mit Artikel 24b RPG will der Gesetzgeber Betrieben, denen die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Tätigkeit kein existenzsicherndes Einkommen mehr zu garantieren vermag – die mithin ohne zusätzliche Einkommensquelle nicht weiterbestehen könnten – eine Überlebenshilfe mittels eines zweiten, nichtlandwirtschaftlichen bzw. nichtgartenbaulichen Standbeins bieten.

Der Bundesrat hat in der Botschaft aufgezeigt, welche gewerblichen Tätigkeiten er sich idealtypisch darunter vorstellt. Neben kleinen Schreinereien und kleinen mechanischen Werkstätten für Landmaschinen wurden insbesondere Ferien auf dem Bauernhof als Beispiel genannt (vgl. BBl 1996 III 538). Gerade die letztgenannte nebenbetriebliche Aktivität sei hier ausdrücklich erwähnt, weil diesbezüglich von verschiedener Seite Klärungsbedarf signalisiert wurde; Dauervermietungen sind jedoch ausgeschlossen. Ein anderer häufig diskutierter Bereich stellt die Pferdehaltung dar. Hier gilt es zu beachten, dass die Vermietung eigener Pferde an Dritte wie auch die sogenannte Pferdedepension durchaus als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb im Sinne von Artikel 24b RPG gelten können. Hingegen würde die Errichtung eines eigentlichen Reitbetriebs mit der entsprechenden Infrastruktur nicht mehr darunter fallen (vgl. hierzu die Erläuterungen zu Artikel 34).

Absatz 1 stellt klar, dass der im Gesetz verwendete Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes ausschliesslich im Sinne von Artikel 7 BGG zu verstehen ist. Nach dieser Vorschrift gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und die mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie be-

anspruch (Art. 7 Abs. 1 BGG). Die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie ist anerkanntermassen dann erforderlich, wenn für die Bewirtschaftung jährlich mindestens 2100 Arbeitsstunden aufgewendet werden müssen. Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 Abs. 2 BGG). Für die nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe gilt hingegen der Vorbehalt von Art. 5 Bst. a BGG zugunsten des kantonalen Rechts nicht. Kleinbetriebe haben somit keine Möglichkeit, gewerbliche Aufstockungen vorzunehmen.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe dürfen nur in jenen bestehenden Bauten und Anlagen eingerichtet werden, die als Folge des Strukturwandels für den bisherigen, mithin landwirtschaftlichen Zweck nicht mehr benötigt werden, die mit andern Worten funktionslos geworden sind (vgl. BBl 1996 III 537, Ziff. 206).

Das landwirtschaftliche Gewerbe muss zu seinem Weiterbestand auf das Zusatzeinkommen, das aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb erzielt wird, angewiesen sein. Die Einkünfte aus der gewerblichen Aufstockung müssen mithin erforderlich und geeignet sein, um dem Betriebsinhaber und dessen Familie ein existenzsicherndes Einkommen zu gewährleisten. Dass dem so ist, soll mittels eines Betriebskonzepts dargetan werden.

Absatz 2 führt aus, was unter dem Begriff «betriebsnahe» zu verstehen ist. Während in der bundesrätlichen Botschaft noch die sachliche Nähe (Landwirtschaftsnähe) als primäres Element herausgestrichen wurde, hat sich im Verlaufe der parlamentarischen Beratungen gezeigt, dass dieses Kriterium zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten führt. Es ist deshalb sachgerechter, die Betriebsnähe vorab im Sinne der örtlichen Nähe zu verstehen. Mit dieser Betrachtungsweise wird sichergestellt, dass für gewerbliche Tätigkeiten nur Bauten in Frage kommen, die im Betriebszentrum liegen, d.h. dort, wo sich das Wohnhaus und die Mehrzahl der Ökonomiegebäude befinden, wobei es auch Betriebe geben kann, welche diese Voraussetzungen an verschiedenen Standorten erfüllen. Nur so kann gewährleistet werden, dass Landwirtschaft und Gewerbe eine Einheit bilden und der Betrieb in seiner Gesamtheit als Landwirtschaftsbetrieb wahrgenommen wird. Es darf nicht sein, dass isoliert stehende Bauten, die keine räumliche Beziehung zum landwirtschaftlichen Hauptbetrieb aufweisen, zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden. Derartige Bauten würden zwangsläufig als eigenständige Gewerbebetriebe wahrgenommen. Gerade dies ist aber unerwünscht.

Die gewerbliche Tätigkeit muss zudem so beschaffen sein, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt. Dies ist etwa dann nicht der Fall, wenn Nebenbetriebe in Frage stehen, die mit regelmässigen, länger dauernden Ortsabwesenheiten verbunden sind. In solchen Fällen wird eine seriöse Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes, wozu gemäss Definition mindestens 2100 Arbeitsstunden pro Jahr erforderlich sind, nicht möglich sein. Auch wenn in Jahreszeiten mit geringem Arbeitsanfall im landwirtschaftlichen Gewerbe der Nebenbetrieb den grösseren Teil der Arbeitskraft beanspruchen darf, so muss über das ganze Jahr gerechnet die landwirtschaftliche Tätigkeit doch klar im Vordergrund stehen.

Schliesslich muss der Nebenbetrieb den Hofcharakter im Wesentlichen unverändert lassen. Der Nebenbetrieb darf sich mit andern Worten nicht derart in den Vordergrund

Artikel 40

drängen, dass unbefangene Dritte auf einen eigentlichen Gewerbebetrieb und nicht auf einen Bauernhof schliessen müssen.

Absatz 3 stellt klar, dass die nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe keinen Sonderstatus geniessen. Sie unterstehen beispielsweise den gleichen gewerbepolizeilichen, umweltschutzrechtlichen oder gesundheitspolizeilichen Vorschriften wie entsprechende Gewerbebetriebe in der Bauzone. Wettbewerbsverzerrungen sind damit ausgeschlossen.

Gemäss Artikel 24b Absatz 2 RPG darf der Nebenbetrieb nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden. Das bedeutet zunächst, dass der Betriebsleiter oder der Ehegatte selbst die notwendige fachliche Qualifikation zur Führung des Nebenbetriebs mitbringen muss. In dieser Beziehung können diese weder durch andere Familienangehörige, die nicht an der Betriebsleitung teilhaben, noch durch Dritte dauernd vertreten werden. Im Weiteren bedeutet es – und dies bringt Absatz 4 zum Ausdruck –, dass keine Personen angestellt werden dürfen, die überwiegend für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb tätig sind. Die aushilfsweise Mitarbeit von Familienangehörigen oder Angestellten des landwirtschaftlichen Gewerbes ist demgegenüber zulässig. Ebenso muss es erlaubt sein, Personen für zeitlich befristete Arbeitseinsätze – beispielsweise in nebenbetrieblich geführten Restaurationsbetrieben – anzustellen. Dies wird im zweiten Satz von Absatz 4 festgehalten.

Absatz 5 hält ausdrücklich fest, dass die Bewilligung dahinfällt, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind und dass die zuständige Behörde dies mittels Verfügung festzustellen hat. Die Bewilligungsvoraussetzungen fallen insbesondere dahin, wenn die landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Tätigkeit aufgegeben oder der Nebenbetrieb nicht mehr durch den Bewirtschafter selbst geführt wird. Sie entfallen aber auch dann, wenn der Nebenbetrieb solche Dimensionen annimmt, dass der Landwirtschaftsbetrieb vollständig in den Hintergrund gedrängt oder der Hofcharakter wesentlich verändert wird. In den Aufgabenbereich der Baupolizeibehörden fällt auch die Kontrolle dieser Bewilligungsvoraussetzungen. Sind die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, so wird ein neuer Bewilligungstatbestand geschaffen. Auf Gesuch der Betreiberin oder des Betreibers des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs ist diesfalls in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb allenfalls gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann. Die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung ist dabei im Lichte von Artikel 24 RPG zu beurteilen. Die Bewilligungsfähigkeit der meisten gewerblichen Tätigkeiten dürfte dabei am Erfordernis der Standortgebundenheit scheitern. Muss die nachgesuchte Bewilligung verweigert werden, so ist der Nebenbetrieb einzustellen.

2.4.3 Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

Artikel 41

Gemäss Artikel 24c Absatz 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

Die Formulierung «nicht mehr zonenkonform» geht auf die parlamentarische Redaktionskommission zurück. In der von den Eidgenössischen Räten ursprünglich beschlossenen Fassung hiess es noch «zonenwidrig geworden». Es hat sich herausge-

stellt, dass der in diesem Sinn redaktionell bereinigte Gesetzeswortlaut nicht mehr mit der für die Rechtsanwendung genügenden Klarheit wiedergibt, welche Bauten und Anlagen tatsächlich in den Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG fallen. Unklarheiten ergaben sich insbesondere in Bezug auf Bauten und Anlagen, die zwar rechtmässig erstellt wurden, aber nie zonenkonform waren, da im Zeitpunkt der Erstellung keine Zonenvorschriften bestanden. Im Verordnungstext wird nun einerseits diese Unklarheit beseitigt und andererseits – in Übereinstimmung mit den Absichten des Gesetzgebers – klargestellt, dass die Zonenwidrigkeit Folge einer Änderung von Erlassen oder Plänen sein muss.

Die Rechtsänderungen, welche zu einer Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG führen, können in drei Kategorien zusammengefasst werden:

- In aller Regel handelt es sich um das Inkrafttreten des ersten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972, als erstmals eine strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeführt wurde.
- In Gebieten, die sich nach dem 1. Juli 1972 noch in einer Bauzone befanden, später jedoch einer Nichtbauzone zugewiesen wurden, liegt die Rechtsänderung in der Zuweisung zur Nichtbauzone.
- In Kantonen, die bereits vor dem 1. Juli 1972 eine konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet kannten, kann die massgebliche Rechtsänderung in der Inkraftsetzung der kantonalen Bestimmungen bzw. der Zuweisung zu einer Nichtbauzone im Sinne dieser kantonalen Regelung liegen.

Auf Bauten und Anlagen, die am 1. Juli 1972 noch nicht bestanden, ist Artikel 24c RPG somit nur anwendbar, wenn sie seit ihrer Erstellung von einer Bau- in eine Nichtbauzone umgezont wurden.

Es kann jedoch nicht für alle Bauten und Anlagen, die im Moment der Rechtsänderung bereits bestanden, von den Möglichkeiten von Artikel 24c RPG Gebrauch gemacht werden:

- Nicht in dessen Anwendungsbereich fallen die im Moment der Rechtsänderung landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen. Sie sind im Sinn von Gesetz und Verordnung mit der Rechtsänderung nicht zonenwidrig geworden, selbst dann nicht, wenn sie erst später formell einer Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen Änderungen und Ergänzungen an Bauten und Anlagen sind nach Massgabe von Artikel 16a RPG zu beurteilen. Auch die spätere Aufgabe der zonenkonformen Nutzung führt nicht zur Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG. Die möglichen Änderungen von Bauten und Anlagen, die im Moment der massgeblichen Rechtsänderung (i. d. R. 1. Juli 1972) landwirtschaftlich genutzt wurden und deren landwirtschaftliche Nutzung seither weggefallen ist, richtet sich nach den Artikeln 24, 24a, 24b und 24d RPG.
- Auf Bauten und Anlagen (oder deren Änderungen), die seinerzeit im Widerspruch zu den damals geltenden Bestimmungen ausgeführt wurden, finden die Änderungsmöglichkeiten von Artikel 24c Absatz 2 RPG ebenfalls keine Anwendung. Dies gilt selbst dann, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wegen Unverhältnismässigkeit oder Zeitablaufs nicht mehr durchgesetzt werden kann.

Artikel 41

Da eine Zonenordnung in der Regel erst mit der Rechtsänderung geschaffen wurde, wäre es unpräzis zu fordern, die Bauten und Anlagen hätten vor der Rechtsänderung zonenkonform sein müssen. Massgebend ist vielmehr, ob die Erstellung und allfällige seither vorgenommene Änderungen dem jeweils geltenden materiellen Recht entsprachen.

Grundsätzlich auch in den Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG fallen Bauten und Anlagen, die vor der massgeblichen Rechtsänderung (i. d. R. 1.7.1972) gestützt auf das Spezialrecht des Bundes erstellt wurden. Erwähnenswert sind insbesondere die militärischen Bauten und Anlagen. Zu beachten ist jedoch, dass es oft schwierig sein dürfte, eine zivile Folgenutzung zu finden, mit welcher die Identität der Baute im Sinne von Artikel 42 in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Oft wird bereits die Zweckänderung diesen Rahmen sprengen. Bei naher Verwandtschaft der Nutzungen wird die Zweckänderung zwar noch als teilweise gelten können, doch wird damit in aller Regel das Änderungspotenzial ausgeschöpft sein, so dass neben der Zweckänderung nicht auch noch eine Erweiterung bewilligt werden kann. Konkret bedeutet dies: Die Zweckänderung eines Bunkers in eine Disco ist als vollständige Zweckänderung zu qualifizieren und damit nach Artikel 24c RPG nicht bewilligungsfähig. Die Umnutzung einer (vor dem 1.7.1972 erstellten) Truppenunterkunft in ein Ferienlager kann als teilweise Änderung gelten, wenn die Nutzungsintensität in ähnlichem Rahmen bleibt. Die Baute kann jedoch nicht mehr erweitert werden, da das Änderungspotenzial mit der Zweckänderung ausgeschöpft ist. Damit besteht auch Kongruenz zu Artikel 24d Absatz 1 RPG, bei dem das Änderungspotenzial mit der Zweckänderung ebenfalls als erschöpft gilt.

Auch Bauten und Anlagen, die heute zwar zonenwidrig aber standortgebunden sind, fallen in den Anwendungsbereich, sofern sie vor der massgeblichen Rechtsänderung erstellt wurden. Zu denken ist beispielsweise an die vor dem 1.7.1972 erstellten SAC-Hütten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Raumansprüche nicht kumuliert werden dürfen. Als Beispiel möge eine SAC-Hütte dienen, die 1950 mit 100 m² erbaut wurde. Wird nun der Bedarf für neu insgesamt 200 m² nachgewiesen, ist es nicht zulässig, eine zweite Hütte von 100 m² (gestützt auf Art. 24 RPG) daneben zu errichten und anschliessend die alte Hütte (gestützt auf Art. 24c RPG) um 30 m² zu erweitern, was mit total 230 m² mehr als die benötigten 200 m² ergeben würde. Vielmehr darf die neue Hütte im Umfang von 100 m² nur bewilligt werden, wenn auf das Erweiterungspotenzial der alten Hütte verzichtet wird.

Mit der Idee der Besitzstandsgarantie wäre es schliesslich nicht vereinbar, wenn Artikel 24c RPG, mit dem die Folgen einer wesentlichen Verschärfung der Bauvorschriften gemildert werden sollen, plötzlich grosszügigere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen würde als die bisherigen Vorschriften. Wird beispielsweise ein Einfamilienhaus umgezont, das die maximal zulässige Ausnutzungsziffer bereits ausgeschöpft hatte – und bezüglich dem auch innerhalb der Bauzone kein Entwicklungspotential mehr bestand –, kann daher nach der Zuweisung zu einer Nichtbauzone nicht plötzlich Anspruch auf eine Erweiterung geltend gemacht werden.

Die blosser Erneuerung ist auch bezüglich jener Bauten und Anlagen zulässig, die nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG fallen. Voraussetzung ist jedoch auch

hier, dass sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden. Unterhaltsarbeiten, die der Erhaltung der betreffenden Baute oder Anlage dienen, müssen schon im Lichte der verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) zulässig sein.

2.4.4 Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

Artikel 42

Gemäss Artikel 24c RPG wird die erweiterte Bestandegarantie für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen neu bundesrechtlich geregelt.

Unter altem Recht hatten einige Kantone von den vom Bundesrecht (Art. 24 Abs. 2 RPG 1979) eröffneten Möglichkeiten nur teilweise Gebrauch gemacht. Neu wird das Mass der zulässigen baulichen Veränderungen vom Bundesrecht verbindlich vorgegeben. Eine strengere kantonale Praxis ist daher grundsätzlich nicht mehr möglich; eine grosszügigere war es schon bisher nicht und wird es auch nach neuem Recht nicht sein.

In Absatz 1 wird ausdrücklich festgehalten, dass Änderungen – angesprochen sind dabei alle bau- und planungsrechtlich relevanten Veränderungen – nur insoweit bewilligungsfähig sind, als die Identität der Baute – einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung – trotz der Änderungen im Wesentlichen gewahrt bleibt. Dies gilt bezüglich Umfang, Erscheinung und Bestimmung der Baute, von der zudem keine erheblichen neuen Auswirkungen auf Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt ausgehen dürfen. Das Identitätserfordernis geht aber klarerweise nicht soweit, dass Bauten oder Anlagen, die unter ästhetischen Gesichtspunkten unbefriedigend sind, im Zuge der zulässigen baulichen Veränderungen in gestalterischer Hinsicht nicht verbessert werden dürften. Sofern sich Eingriffe positiv auf das Erscheinungsbild der betreffenden Baute oder Anlage auswirken, darf – und dies wird in Absatz 1 klar gestellt – ausnahmsweise vom Identitätserfordernis abgewichen werden. Daraus darf jedoch kein Anspruch auf Erweiterungen abgeleitet werden, die über das im Lichte von Absatz 3 zulässige Mass hinausgehen.

Ob die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe, ist auf Grund einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen. In Betracht zu ziehen sind dabei insbesondere Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes als solchem. Absatz 3 legt ferner fest, dass das Identitätserfordernis stets dann nicht mehr erfüllt ist, wenn die Erweiterung ein gewisses Mass überschreitet. Im Interesse der Rechtssicherheit wird neu eine quantitative Grenze festgelegt, mittels derer verdeutlicht wird, ab wann eine Erweiterung keinesfalls mehr als massvoll gilt. Die nun auf Verordnungsstufe vorgenommene Präzisierung schafft aber keinen absoluten Anspruch auf eine Vergrösserung im maximalen Umfang. Wenn beispielsweise die Identität der Baute durch die in Frage stehende (maximale) Erweiterung massgeblich verändert würde, darf diese nicht oder zumindest nicht im anbegehrten Mass bewilligt werden. Ausserdem muss jede Erweiterung, selbst wenn die Identität der Baute an sich gewahrt bliebe, mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung – die bereits von Gesetzes wegen in jedem Fall vorbehalten bleiben (vgl. Art. 24c Abs. 2 RPG) – vereinbar sein, an-

Artikel 42

dernfalls muss die beantragte Erweiterung ebenfalls verweigert oder eingeschränkt werden.

Neben der maximal zulässigen Erweiterung um 30% – wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden – wird für Erweiterungen innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens eine absolute Obergrenze von insgesamt 100 m² gesetzt. Auszugehen ist dabei von der zonenwidrig genutzten Fläche. Mit diesem Begriff soll – in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 112 Ib 94, E. 3 S. 98) – klargestellt werden, dass der Flächenvergleich nicht auf die Bruttogeschossfläche reduziert werden darf. Vielmehr ist der tatsächliche Umfang der Erweiterung massgebend, auch wenn diese in der Erstellung von Garagen, Heizungs-, Keller-, Estrichräumen oder Ähnlichem besteht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei bereits zonenwidrig genutzten Flächen die Zonenwidrigkeit beliebig verstärkt werden darf: So gilt etwa die Umwandlung von Estrichräumen in normal beheizte, befensterte und damit bewohnbare Räume ebenfalls als Erweiterung, auf welche die Grenzen von Absatz 3 anwendbar sind.

Es ist durchaus zulässig, zeitlich gestaffelt, mithin in mehreren Etappen zu erweitern. Das maximal zulässige Erweiterungsmass darf aber insgesamt nur einmal ausgeschöpft werden: So kann beispielsweise der Einbau einer Zweitwohnung dann nicht mehr in Frage kommen, wenn die Wohnfläche zu einem früheren Zeitpunkt bereits im höchstzulässigen Mass erweitert wurde. Soweit dies nicht der Fall ist, steht dem Einbau einer Zweitwohnung – unter Vorbehalt der anderen Voraussetzungen – indessen nichts entgegen. In Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird nunmehr ausdrücklich festgehalten, dass bei der Berücksichtigung verschiedener, zeitlich aufeinander folgenden Änderungen von jenem – rechtmässigen – Zustand auszugehen ist, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand (Abs. 2). Für die meisten Bauten wird dies der 1. Juli 1972 sein (vgl. hierzu die Erläuterungen zu Art. 41). Sämtliche Änderungen, die das gleiche Objekt betreffen, sind daher als Einheit zu beurteilen und an das anzurechnen, was maximal zulässig ist. Für Bauten, die erst nach dem 1. Juli 1972 einer Nichtbauzone zugewiesen wurden, ist von jenem Tag auszugehen, an dem die neue Nutzungsordnung in Kraft getreten ist.

Absatz 4 handelt vom Wiederaufbau. Damit die Zulässigkeit eines Wiederaufbaus beurteilt werden kann, müssen der bauliche Zustand und die rechtmässige Nutzung vor der Zerstörung eines Bauwerks ermittelt werden. Die Bewilligung einer Ersatzbaute kommt nur in Betracht, wenn die in Frage stehende Baute oder Anlage vor der Zerstörung oder vor dem Abbruch noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen ist. Für verfallene oder über längere Zeit verlassene Bauten kommt ein Wiederaufbau von vornherein nicht in Betracht; Bauruinen dürfen mithin nicht in Neubauten umgewandelt werden. Die Ersatzbaute muss grundsätzlich am alten Standort, in der gleichen Grösse und mit der bisherigen Zweckbestimmung errichtet werden. Aus ästhetischen Gründen ist in gewissen Fällen ein Ersatzbau im Stile des ehemaligen Gebäudes allerdings nicht erwünscht; in diesen Fällen ist auf ein sich besser in das Landschafts- oder Ortsbild einfügendes Objekt hinzuwirken. Sofern dies objektiv geboten ist, darf der Standort der Ersatzbaute geringfügig von jenem der früheren Baute abweichen; ein

erhebliches Abweichen ist aber unzulässig (so kann z.B. ein Gebäude, das sich in einem Lawinenhang befindet, nicht einfach an einem anderen Hang wiederaufgebaut werden). Auch der Wiederaufbau einer Baute darf selbstverständlich nur bewilligt werden, wenn er mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist (Art. 24c Abs. 2 RPG).

2.4.5 Zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 43)

Artikel 43

Der Gesetzgeber hat den Bestandesschutz für zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen einer Spezialregelung unterzogen. Artikel 37a RPG und die hier in Frage stehende Bestimmung sind bezogen auf Artikel 24c RPG und Artikel 42 der Raumplanungsverordnung daher als *lex specialis* zu qualifizieren. Die eidgenössischen Räte verfolgten mit Artikel 37a RPG das Ziel, den sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Gewerbebetrieben jene Umstrukturierungen und Strukturbereinigungen zu ermöglichen, die zwecks Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit erforderlich sind.

Bei dieser Situation ist klar, dass die zur Erreichung dieses Ziels erforderlichen Erweiterungen ebenfalls dieser Spezialregelung unterstellt sein müssen.

Artikel 43 handelt allein von Zweckänderungen und Erweiterungen. Erneuerungen und Wiederaufbauten hingegen sind auch mit Bezug auf zonenwidrig gewordene Gewerbebauten im Lichte von Artikel 24c RPG bzw. Artikel 42 der revidierten Raumplanungsverordnung zu beurteilen.

Während im Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG bloss teilweise (Zweck-) Änderungen zugelassen werden dürfen, wird das Mass der zulässigen Zweckänderung bei gewerblich genutzten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nicht näher quantifiziert, ist doch in Artikel 37a RPG – der Verordnungsgeber hat diese Terminologie im Ingress zu Absatz 1 und in Buchstabe e übernommen – bloss von «Zweckänderungen» die Rede. Darunter sind nach dem Willen des Gesetzgebers klarerweise auch vollständige Zweckänderungen zu verstehen. Um nachteilige Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu vermeiden, dürfen solche Zweckänderungen aber nur innerhalb des von Absatz 1 abgesteckten Rahmens bewilligt werden. Bewilligungen dürfen daher nicht einfach nach dem Motto «Gewerbe bleibt Gewerbe» erteilt werden. Dies ist angesichts des Umstandes, dass die Auswirkungen je nach Art des in Frage stehenden Gewerbes sehr unterschiedlich sein können, auch sachgerecht.

Mit Bezug auf den Anwendungsbereich der Bestimmungen über die zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen ist zunächst festzuhalten, dass Zweckänderungen wie auch Erweiterungen nur bezüglich jener Bauten und Anlagen bewilligt werden dürfen, die seinerzeit im Einklang mit den damals geltenden Bestimmungen – mithin rechtmässig – erstellt oder geändert wurden (vgl. Abs. 1 Bst. a). Der Bestandesschutz gilt auch in jenen Fällen nicht, in denen die Zweckänderung einer Baute in Frage steht, die seinerzeit zwar rechtmässig erstellt, zu einem späteren Zeitpunkt aber rechtswidrig geändert wurde. Was im Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG gilt (vgl. hierzu Art. 24c Abs. 2 RPG), muss unbestrittenermassen auch bezüglich der zonenwidrig gewordenen Gewerbebauten gelten.

Vom Anwendungsbereich der hier in Frage stehenden Bestimmung werden zum einen all jene Gewerbebauten erfasst, die vor dem Inkrafttreten des Raumplanungsge-

Artikel 43

setzes und damit vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden: Angesprochen werden hier jene Bauten und Anlagen, die bereits zum Erstellungszeitpunkt ausserhalb des Baugebietes lagen, und die in Übereinstimmung mit den damals geltenden Bestimmungen – im Vordergrund stehen dabei jene des Bundesbeschlusses vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung und des auf den 1. Juli 1972 in Kraft getretenen (alten) Gewässerschutzgesetzes – als standortbedingt bzw. deshalb bewilligt wurden, weil der Gesuchsteller ein sachlich begründetes Interesse an der Baute nachzuweisen vermochte und kein öffentliches Interesse entgegenstand. Denkbar sind hier aber auch Bauten, die zu einem Zeitpunkt erstellt wurden, als das gewässerschutzrechtliche Regime der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet noch nicht galt. Zum anderen handelt Artikel 43 von jenen Bauten, die – unabhängig vom Erstellungs- oder Änderungszeitpunkt – bei der erstmaligen Schaffung einer RPG-konformen Nutzungsordnung, in der Regel im Zuge der Redimensionierung zu grosser Bauzonen, zonenwidrig geworden sind.

Zweckänderungen und Erweiterungen dürfen nur bewilligt werden, wenn die in Absatz 1 aufgeführten Bewilligungsvoraussetzungen (vgl. Bst. a–d) kumulativ erfüllt sind. Vom Erfordernis der rechtmässigen Erstellung oder Änderung (Bst. a) war bereits die Rede. Durch die Zweckänderung bzw. durch die Erweiterung dürfen zudem keine neuen Nutzungskonflikte geschaffen werden; es können deshalb nur Zweckänderungen oder Erweiterungen bewilligt werden, die keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zur Folge haben. Buchstabe c stellt klar, dass die geplante Zweckänderung nicht nur den Anforderungen des Raumplanungsrechts, sondern auch denjenigen anderer Bundeserlasse entsprechen muss. Mit Bezug auf die Erschliessung soll das Gleiche wie für die kantonrechtlichen Ausnahmen (vgl. Art. 24d Abs. 3 Bst. c RPG) gelten (vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu Art. 39). Die im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung vorhandene Erschliessung muss für die neue Nutzung daher grundsätzlich ausreichen. Müsste die bestehende Erschliessung erheblich erweitert werden, um die neue Nutzung realisieren zu können, müsste die Bewilligung klarerweise verweigert werden. Die Kostenüberwälzungspflicht soll zudem auch bezüglich der Umnutzung zonenwidrig gewordener Gewerbebauten gelten. Schliesslich dürfen der neuen Nutzung aber auch keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Der Ordnungsgeber übernimmt hier die im Bereich des Bestandeschutzes übliche Terminologie (vgl. hierzu Art. 24c Abs. 2 RPG), zu der bereits eine umfangreiche bundesgerichtliche Rechtsprechung besteht, die an Artikel 24 Absatz 2 des RPG in der Fassung vom 22. Juni 1979 anknüpft (vgl. hierzu etwa BGE 118 Ib 499 und 115 Ib 482).

Bereits im Rahmen der parlamentarischen Beratungen ist ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die vollständige Zweckänderung gewerblich genutzter Bauten und Anlagen keinesfalls noch mit einer erheblichen Erweiterung gekoppelt sein dürfe. In Absatz 2 wird daher festgelegt, dass die maximal zulässige Erweiterung – in gleicher Weise wie im Anwendungsbereich von Artikel 42 – 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche nicht überschreiten darf. Ebenso wie im Geltungsbereich von Artikel 42 Absatz 3 Buchstabe a werden Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet. Auch hier darf die insgesamt bestehende Erweiterungsmöglichkeit in mehreren zeitlichen Etappen ausgeschöpft werden.

Anders als im Anwendungsbereich von Artikel 42 wird mit Bezug auf die gewerblich genutzten Bauten und Anlagen jedoch davon abgesehen, eine fixe Maximalfläche (100 m²) festzulegen. Bei grösseren Gewerbebetrieben und solchen, die einem sehr starken Strukturwandel unterworfen sind – zu erwähnen sind hier etwa landwirtschaftliche Rohprodukte verarbeitende Betriebe wie Käsereien oder Grastrocknungsanlagen – wäre diese Fläche wohl zu klein. Die Fläche von 100 m² gilt hier deshalb bloss als Richtwert.

Absatz 3 sieht vor, dass im Anwendungsbereich von Artikel 43 bei einer geplanten Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens unter Umständen über die erwähnten 100 m² hinausgegangen werden darf. Dies ist jedoch nur dann zulässig, wenn der betreffende Betrieb in seiner Existenz nur dann erhalten werden kann, wenn ihm eine entsprechende Erweiterung der zonenwidrig genutzten Fläche zugestanden wird.

2.5 Anmerkung im Grundbuch

Artikel 44

Diese Bestimmung orientiert sich an Artikel 25a der Raumplanungsverordnung in der Fassung vom 22. Mai 1996 (aRPV).

Absatz 1 listet jene Sachverhalte auf, welche die zuständige Behörde zwingend im Grundbuch anmerken lassen muss. Nach bisherigem Recht, und zwar seit dem 1. Juli 1996, galt dies mit Bezug auf auflösende Bedingungen, unter denen eine Bewilligung erteilt worden ist (Art. 25a Abs. 1 Bst. a aRPV), sowie hinsichtlich der Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 25a Abs. 1 Bst. b aRPV). Neu muss, und zwar bereits von Gesetzes wegen (vgl. Art. 24b Abs. 3 RPG), die Existenz des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs im Grundbuch angemerkt werden (Abs. 1 Bst. a).

Absatz 2 entspricht – in redaktionell geringfügig modifizierter Form – dem bisherigen Recht (vgl. Art. 25a Abs. 2 aRPV). Gemäss dieser Bestimmung können die Kantone weitere Eigentumsbeschränkungen anmerken. So ist es z.B. äusserst nützlich, wenn aus dem Grundbuch ersichtlich ist, in welchen Fällen künftige Erweiterungen unzulässig sind. In den Verfügungen, mittels derer die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG) oder eine Zweckänderung im Sinne von Artikel 24d RPG bewilligt wird, sollte daher ausdrücklich festgehalten werden, dass die umgenutzten Bauten nicht erweitert werden dürfen. Schliesslich wäre es sinnvoll, im Grundbuch – beispielsweise anlässlich eines Bewilligungsverfahrens nach RPG – mittels entsprechender Anmerkung sichtbar zu machen, welchen Bauten und Anlagen die von Artikel 24c Absatz 2 RPG eröffneten Möglichkeiten nicht offen stehen (vgl. hierzu die Erläuterungen zum Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG [Art. 41]). Im Hauptbuch des Grundbuchs wird die Anmerkung bloss mit einem Stichwort dargestellt (Art. 80 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [GBV; SR 211.432.1]); die Einzelheiten ergeben sich aus der jeweiligen Bewilligung, die zu den Belegen (Art. 28 f. GBV) zu legen ist.

Artikel 44

In Absatz 3 wird neu festgehalten, dass die Anmerkung dann von Amtes wegen zu löschen ist, wenn das in Frage stehende Grundstück einer Bauzone zugewiesen und damit offensichtlich wird, dass die Eigentumsbeschränkung nicht mehr besteht.

2.6 Raumbeobachtung

Artikel 45

Kenntnisse über die Art, den Umfang und die räumlichen Auswirkungen der baulichen Veränderungen ausserhalb der Bauzonen sind wichtig, um frühzeitig unerwünschte Entwicklungen erkennen zu können. Das Bundesamt für Raumentwicklung will die Kantone im gesetzeskonformen Vollzug unterstützen und mit den Mitteln der Raumbeobachtung die bauliche Entwicklung ausserhalb der Bauzonen und die räumlichen Auswirkungen verfolgen.

Eine laufende Raumbeobachtung im Bereich der baulichen Entwicklung ausserhalb der Bauzonen ist erforderlich, damit – wie dies seitens der Kantone gewünscht wurde – überprüft werden kann, ob sich die neuen Bestimmungen bewähren oder ob allenfalls Anpassungen vorgenommen werden müssen. Eine umfassende Wirksamkeitsprüfung der neuen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen setzt eine entsprechende Kenntnis der Praxis der Kantone voraus. Der mit der Auskunftserteilung an den Bund verbundene Aufwand dürfte für die Kantone insofern gering ausfallen, als ohnehin eine kantonale Behörde darüber zu entscheiden hat, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist oder ob dafür eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (vgl. Art. 25 Abs. 2 RPG).

2.7 Änderung bisherigen Rechts

Artikel 51

Nach Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe d BGGB unterliegen Grundstücke mit gemischter Nutzung ausserhalb einer Bauzone dem BGGB, solange sie nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind. Ein derartiges Grundstück kann unter bestimmten Voraussetzungen – als Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot – in einen Teil, der dem BGGB untersteht und einen Teil, der dem BGGB nicht untersteht, aufgeteilt werden. In der Praxis betrifft dies insbesondere folgende Fälle:

- ein landwirtschaftliches Wohnhaus, das wegen Zusammenlegung oder Auflösung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht mehr benötigt wird, soll dem nichtlandwirtschaftlichen Wohnen dienen und vom landwirtschaftlichen Land abgetrennt werden;
- eine nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Ökonomiegebäude soll als Einstellraum (z.B. für Boote) benutzt werden und vom übrigen landwirtschaftlichen Grundstück abgetrennt werden;
- eine zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken erstellte Baute (z.B. ein Landgasthof oder ein Herrschaftshaus/Villa) mit nichtlandwirtschaftlichem Umschwung (Parkplatz, Garten/Park) soll vom eigentümlich zugehörigen landwirtschaftlich nutzbaren Land (das Ganze bildet eine einzige Parzelle) abgetrennt werden.

Die Bewilligungsbehörde nach BGGB kann in all diesen Fällen nicht allein entscheiden. Zur Prüfung der Frage, ob die vorhandene bzw. die mit der Abparzellierung angestrebte Nutzung dem Raumplanungsrecht entspricht, muss sie die Akten der zuständigen Raumplanungsbehörde zustellen. Diese erlässt eine Feststellungsverfügung oder erteilt eine Umnutzungsbewilligung, die je selbstständig anfechtbar sind. Die Behörde nach BGGB darf ihren Entscheid grundsätzlich erst fällen, wenn die Verfügung der Raumplanungsbehörde rechtskräftig ist. Mit dieser neuen Bestimmung von **Artikel 4a VBB** wird normiert, was das Bundesgericht in BGE 125 III 175 hinsichtlich der Notwendigkeit einer Verfahrenskoordination im Grundsatz ausgeführt hat. Im Einzelnen ist diese Koordination sehr komplex, weshalb sich die Erläuterungen hier auf das Wesentliche beschränken müssen und nicht auf jeden möglichen Fall eingegangen werden kann.

Bei Bauten und Anlagen, die nie landwirtschaftlich genutzt oder bereits vor dem Einbezug in eine Nichtbauzone zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt wurden, und bei Bauten und Anlagen, die gestützt auf eine entsprechende Verfügung umgenutzt wurden, müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- die in Frage stehende Baute darf weder zerfallen, unbrauchbar noch abbruchreif, ihre «Lebensdauer» mithin noch nicht abgelaufen sein;
- die Baute muss rechtmässig erstellt oder geändert worden sein und es muss – falls sie umgenutzt wurde – eine Umnutzungsbewilligung bzw. die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde vorliegen;
- seit Einbezug in eine Nichtbauzone, respektive seit der bewilligten Umnutzung, dürfen – ohne Bewilligung oder Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde – keine bewilligungspflichtigen Änderungen (Nutzungsänderungen, An-, Aus- oder Umbauten usw.) vorgenommen worden sein.

Bei **landwirtschaftlichen** Bauten und Anlagen, die nach dem Einbezug in eine Nichtbauzone faktisch umgenutzt wurden oder die neu umgenutzt werden sollen, müssen die obengenannten Voraussetzungen selbstverständlich auch erfüllt sein, mit dem Unterschied, dass der Gesuchsteller in diesen Fällen durch die Raumplanungsbehörde aufgefordert werden muss ein entsprechendes Bewilligungsgesuch nach RPG einreichen (Zweckänderungen ausserhalb der Bauzone sind nach Bundesrecht seit 1972 bewilligungspflichtig). In diesem Verfahren ist insbesondere zu prüfen, ob die zu landwirtschaftlichen Zwecken erstellten Bauten oder Anlagen für die Landwirtschaft endgültig nicht mehr zu diesem Zweck benötigt werden. Gefordert ist eine objektive Betrachtungsweise, welche sich losgelöst von der momentanen Situation an den Bedürfnissen eines normalen Familienbetriebs zu orientieren hat. Kann die Umnutzung nicht bewilligt werden, darf die Baute nicht aus dem BGGB entlassen werden.

Bei illegalen Bauten oder illegalen Änderungen ist dem Gesuchsteller eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Bewilligungsgesuchs zu setzen. Wird die Bewilligung nach RPG verweigert, ist grundsätzlich die Herstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen.

Artikel 49 RPV ist gewissermassen das Gegenstück zu Artikel 4a VBB. Wenn die zuständige Baubewilligungsbehörde im Verfahren um Erteilung einer Bewilligung für ein Vorhaben ausserhalb der Bauzone nicht ausschliessen kann, dass zu dessen Realisie-

Artikel 51

zung eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach BGGB oder der Erlass einer Feststellungsverfügung nötig ist, wonach das betroffene Grundstück nicht dem Geltungsbereich des BGGB unterstellt ist, so stellt sie die Akten der BGGB-Behörde zur Stellungnahme zu.

**Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3
RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV**

Leitgerüst Interessenabwägung

An der Erarbeitung dieser Vollzugshilfe haben mitgewirkt:

Peter Maerki, Verband Schweizerischer Gemüseproduzenten (VSGP)

Regula Marbach, Fachverband Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner (FUS)

Willi Meyer, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft

Willi Metzler, Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau

Ruedi Muggli, Vereinigung für Landesplanung (VLP)

Hermann Niederer, Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft

Raimund Rodewald, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL)

Ulrich Ryser, Schweizerischer Bauernverband

Adrian Schmitter, Schweizerischer Schweinezucht- und Schweineproduzentenverband (Suisseporcs)

Friedrich Weber, Bundesamt für Raumentwicklung

Bernard Woeffray, Service de l'aménagement du territoire du canton de Neuchâtel

Grundsätze für die Ausscheidung von «Intensivlandwirtschaftszonen» als Teile der Landwirtschaftszonen

Bedarf nach «Intensivlandwirtschaftszonen»

Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen

Die «Intensivlandwirtschaftszonen» zeichnen sich dadurch aus, dass darin – neben Bauten und Anlagen für jede andere Form der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bewirtschaftung – auch Bauten und Anlagen als zonenkonform bewilligt werden können, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, in denen mithin auch überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängig produziert werden kann.

Anmeldung des Bedarfs

Die Ausscheidung von «Intensivlandwirtschaftszonen» kann durch ein einzelnes Gesuch, das sowohl von einem Landwirt als auch von einem im Bereich des produzierenden Gartenbaus tätigen Unternehmer stammen kann, oder aber durch die öffentliche Hand – beispielsweise im Rahmen der Überprüfung der Bau- und Zonenordnung – ausgelöst werden. Dabei sind auch jene Bedürfnisse zu berücksichtigen, die längerfristig zu erwarten sind. Ob und in welchem Umfang die Bedürfnisse befriedigt werden können, ist im Rahmen der Interessenabwägung zur nutzungsplanerischen Zonenfestlegung zu entscheiden.

Anforderungen an Gebietsfestlegungen

Festlegung des Planungsgebietes

Das in Planungen einzubeziehende Gebiet sollte so gewählt werden, dass zumindest die kommunalen Bedürfnisse – einschliesslich eines allfälligen, im Zeitpunkt der Planung voraussehbaren Entwicklungsbedarfs – abgedeckt sind. Es wird in der Regel zweckmässig sein, die Gebiete Gemeindegrenzen überschreitend oder regional festzulegen.

Planungsgrundsätze zur Gebietsfestlegung

Die «Intensivlandwirtschaftszonen» sind so in die planerische Grundordnung zu integrieren, dass eine unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte optimale Abstimmung mit den unterschiedlichen räumlichen Ansprüchen gewährleistet werden kann. Ein Wildwuchs einzelner Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion in zufälliger Verteilung über den gesamten Landschaftsraum ist zu verhindern. Anzustreben ist eine Zusammenfassung der Bedürfnisse (für die gartenbauliche Produktion) an einem Standort pro Planungsgebiet. Zudem ist Folgendes zu beachten: Auch wenn die «Intensivlandwirtschaftszonen» so festgelegt werden sollen, dass künftige Entwicklungen möglich bleiben, so ist doch darauf zu achten, dass sie nicht zu gross dimensioniert werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass «Intensivlandwirtschaftszonen» ausgeschieden werden, nach denen längerfristig betrachtet gar keine Nachfrage bestehen wird.

Beachtung der Verfügbarkeit

Die im Rahmen der Planung ausgeschiedenen Flächen müssen den Interessenten für die vorgesehenen Nutzungen auch tatsächlich zur Verfügung stehen. Dies erfordert allenfalls einen Landkauf, einen (freiwilligen) Landabtausch unter Pächtern oder Eigentümern, die Einräumung von Baurechten unter den interessierten Landwirten und/oder den Abschluss eines längerfristigen Pachtvertrages gemäss den Bestimmungen über das bäuerliche Bodenrecht und der landwirtschaftlichen Pacht.

Planung und Beurteilung von «Intensivlandwirtschaftszonen»

Bei der Planung und Beurteilung von Standorten sollen die in der Tabelle «Leitgerüst Interessenabwägung» genannten Kriterien als Orientierungsrahmen dienen. Die Kriterienliste gibt – ohne dass Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird – häufig anzutreffende Problemsituationen wieder. Bei Bedarf kann sie selbstverständlich ergänzt werden.

Möglichkeiten der unterschiedlichen Planungsinstrumente

Regelungen nach kantonalem Recht

Die sich im Zusammenhang mit der Gebietsausscheidung stellenden massgeblichen Fragen können sowohl in den kantonalen Richtplänen als auch in den Nutzungsplänen beantwortet werden. Es ist Sache der Kantone, die für sie mit Blick auf ihre spezifischen Bedürfnisse massgeblichen Regelungen zu bestimmen.

Festlegung oder Ausschluss von Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG

Der kantonale Richtplan kann einerseits jene Gebiete bezeichnen, in denen die in Artikel 16a Absatz 3 RPG vorgesehenen Nutzungen nicht zulässig sein sollen (Ausschlussgebiete), andererseits können die hierfür möglichen und geeigneten Gebiete auch bereits auf Richtplanstufe grob lokalisiert werden (1. Stufe einer Positivplanung). Verschiedene Kantone verfügen bereits heute über Planungsgrundlagen – oder sind an deren Überarbeitung –, welche die Bezeichnung jener Gebiete zum Gegenstand haben, die für Nutzungen gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG nicht zur Verfügung stehen; dies gilt etwa mit Bezug auf den Kanton Thurgau. Die planungsrechtliche Verankerung dieser Gebiete wird mit der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden.

Beschleunigung der Planungen und Erhöhung der Planungssicherheit

Eine längerfristig wirksame und ausgewogene Abstimmung der verschiedenen Nutzungsinteressen auf kantonaler Ebene, eine Beschleunigung der Planungsprozesse und mehr Sicherheit für zukünftige Projektträger wird erreicht, wenn Ausschlussgebiete bereits auf Richtplanstufe räumlich konkretisiert und behördenverbindlich festgelegt werden. Auf diese Weise lassen sich die Anliegen der Landwirte frühzeitig mit den Interessen zur Sicherung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete abstimmen. Gestützt auf solche richtplanerischen Vorgaben lassen sich Nutzungsplanungen innert nützlicher Frist anpassen; der konkrete Standort für die Vorhaben und allfällige Auflagen können dann unter Berücksichtigung der noch entgegenstehenden Standortmerkmale rasch bestimmt werden.

Beispiel Richtplanung

Der beiliegende Richtplanausschnitt zeigt, wie die Ausschlussgebiete im Richtplan des Kantons Thurgau künftig ausgewiesen werden sollen. Diese Ausschlussgebiete sind in einem Landschaftsentwicklungskonzept festgelegt worden. An der Bestimmung der Schutzinteressen und an den Abgrenzungen der Schutzgebiete waren die Regionen und Gemeinden beteiligt.

Beispiele Nutzungsplanung

Die beiliegenden Nutzungsplanbeispiele (Yverdon/VD, Stettfurt/TG) zeigen planerische Festlegungen im Sinne von Artikel 16a Absatz 3 RPG, denen nach altem Recht festgelegte Standorte bzw. Zonen zu Grunde liegen. Sie wurden als Anschauungsbeispiele im Sinne der Kriterien des neuen Artikels 16a Absatz 3 RPG in Zonen nach neuem Recht umgesetzt und mit möglichen Mustertexten versehen.

Einführung zur Tabelle «Leitgerüst Interessenabwägung»

Bezeichnung von Ausschlussgebieten (Ausschlusskriterien)

Hier geht es um die Ausscheidung jener Gebiete, die auf Grund bestehender Rechtsgrundlagen für Bauten und Anlagen im Sinne von Artikel 16a Absatz 3 RPG nicht in Frage kommen können. Es sind dies:

Schutzgebiete nach Bundesrecht

Schutzgebiete nach Bundesrecht (z.B. Moorschutz- oder Auengebiete), in denen keine Bauten und Anlagen zugelassen sind, die den Schutzziele widersprechen.

Schutzfestlegungen nach kantonalem Recht

Schutzfestlegungen nach kantonalem Recht, in denen nicht dem Schutzzweck dienende landwirtschaftliche Bauten (insbesondere Gewächshäuser und Masttierhallen) ausdrücklich ausgeschlossen sind. Zu erwähnen sind hier kantonale – bzw. auf kantonales Recht abgestützte und von der zuständigen kantonalen Behörde genehmigte – Erlasse und Planungen, z.B.

- kantonale Schutzzonen und -verfügungen,
- Schutz- und Inventargebiete des kantonalen Richtplans,
- regionale und kommunale Schutzverfügungen,
- Zonen im Sinne von Artikel 17 RPG.

Liegen solche Schutzfestlegungen vor, so gilt die Kriteriengruppe Naturschutz und Landschaftsschutz als «Ausschlusskriterium».

Schützenswerte Einheiten von Landschaft und Bauten

Wo Landschaften und Bauten als Einheit schützenswert sind (vgl. Art. 39 Abs. 2 RPV), ist es unerlässlich, Erscheinung und Typologie von Landschaft und landschaftsprägenden Bauten integral zu erhalten. Hier ist eine Überlagerung mit «Intensivlandwirtschaftszonen» demzufolge ausgeschlossen.

Standortauswahl und Standortbeurteilung

Prüfung von Alternativstandorten

Was für alle planerischen Festlegungen gilt, ist auch hier zu beachten: «Intensivlandwirtschaftszonen» sollen möglichst an den best geeigneten Standorten ausgeschieden werden. Eine zweckmässige Standortfestlegung setzt in der Regel die Prüfung verschiedener Standorte voraus. Je sorgfältiger der Standort evaluiert wurde, desto grösser sind die Chancen, dass dessen Festlegung keine Opposition erwachsen wird. Wenn der Projektträger für die Realisierung eines Vorhabens einen Standort vorschlägt, der gesamthaft als eher ungeeignet bezeichnet werden muss, ist die Prüfung von Alternativstandorten unumgänglich. Ein Standort darf in solchen Fällen mithin erst festgelegt werden, wenn die Ergebnisse der Standortevaluation vorliegen.

Standortfestlegung ohne Standortvergleich

Ein Standortvergleich – als vergleichende Untersuchung von mehreren Standorten verstanden – ist nicht immer erforderlich. Wenn einzelnen Standorten auf Grund einer konkreten Standortbeurteilung keine offensichtlichen Interessen entgegenstehen und sich auf Grund einschlägiger Ortskenntnisse keine anderen Standorte mit entscheidenden Eignungsvorteilen aufdrängen, kann auf eine vergleichende Standortevaluation verzichtet werden. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn die in Aussicht genommenen Gebiete an Industrie- und Gewerbezone anschliessen oder gut in bestehende Gebäudegruppen integriert werden können.

Massgebliche Standorteigenschaften beachten

Beanspruchung hochwertiger Böden

Kontroverse Positionen können sich bei der Diskussion ergeben, ob «Intensivlandwirtschaftszonen» auch hochwertige, wenig belastete Böden erfassen sollen oder dürfen. Bei Gewächshäusern, in denen die Produktion auf dem gewachsenen Boden erfolgt, wird seitens der Landwirtschaft geltend gemacht, dass diesfalls hochwertige Böden unabdingbar seien. Andererseits ist unbestritten, dass für Vorhaben, die nicht ohne Bodenversiegelung auskommen, wenn möglich belastete, mithin weniger hochwertige Böden verwendet werden sollen. Bei der Beurteilung der massgeblichen Standorteigenschaften ist vorab den Fruchtfootflächen (FFF) besondere Bedeutung beizumessen. Kritisch wird die Inanspruchnahme von FFF insbesondere dann, wenn dadurch der kantonale Mindestumfang nicht mehr gehalten werden kann. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die FFF nur deshalb nicht als Ausschlusskriterium gelten, weil dies in gewissen Gegenden zur Konsequenz hätte, dass gar keine «Intensivlandwirtschaftszonen» mehr ausgeschieden werden könnten. Solche Zonen sollten aber trotzdem und wenn immer möglich nicht dort ausgeschieden werden, wo für ackerbauliche Nutzung bestgeeignetes Land beansprucht wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn bauliche Bodenversiegelungen vorgesehen sind.

Vorgehen bei fehlenden Schutzfestlegungen

Liegen für den vorgesehenen Planungsraum noch keine (genügenden) Schutzfestlegungen im Sinne der Ausschlusskriterien vor, so kommt den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Interessenabwägung erhöhte Bedeutung zu. Werden bedeutungsvolle Schutzobjekte betroffen, die z.B. Gegenstand von BLN-Gebieten oder von noch nicht verbindlich abgesicherten kantonalen Schutzinventaren sind, wird zu prüfen sein, ob solche Schutzgüter nicht auch als Ausschlusskriterium gelten sollen.

Gewährleistung der gestalterischen und funktionalen Einordnung

Nebst der grundsätzlichen Freihaltung definierter Schutzgebiete (siehe Ausschlusskriterien) ist auch die gestalterische und funktionale Einordnung von «Intensivlandwirtschaftszonen» in den räumlichen Gesamtkontext der kommunalen Planung von Bedeutung. Standortfestlegungen dürfen nicht nur aus der Sicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beurteilt und optimiert werden, sondern haben auch dem Gesamtinteresse Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere auch für die Lokalisierung von «Intensivlandwirtschaftszonen». Planerisch zweckmässige Lösungen haben sich an den strukturellen und visuellen Gegebenheiten der bestehenden Raumnutzungen zu orientieren. So sind «Intensivlandwirtschaftszonen» nach Möglichkeit an bestehende Industriezonen oder an andere Baugruppen anzuschliessen.

Gefahren und Risiken

Die Kriterien zum Immissionsschutz sowie zu den Gefahren und Risiken können unter Umständen die Wirkung von Ausschlusskriterien entfalten.

Gesamthafte Interessenabwägung

Kein Standort wird nur ideale Randbedingungen aufweisen. Die Kriterien zur Interessenabwägung sind daher in ihrer Gesamtheit zu würdigen. Aus dem Entscheid muss aber stets nachvollziehbar hervorgehen, welche Kriterien ihn massgeblich bestimmt haben und aus welchen Gründen ein Standort gesamthaft betrachtet als geeignet oder ungeeignet qualifiziert wurde.

Leitgerüst Interessenabwägung

Ausschlusskriterien: Raumtypen/-merkmale, die der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen zwingend entgegen stehen

Beurteilungsbereich	Ausschlusskriterien
Natur- und Landschaftsschutz nach Bundesrecht	Planungsperimeter liegt in Auengebiet Planungsperimeter liegt in Moorschutzobjekt oder Moorlandschaft <i>(in Vorbereitung: Wildtierpassagen von nat. Bedeut.)</i>
kantonrechtliche Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Planungsperimeter liegt in kantonalem (kommunalem) Schutzgebiet, das nur Bauten für Pflegemassnahmen zulässt bzw. Gewächshäuser und Masthallen ausdrücklich ausschliesst Planungsperimeter liegt in Gebiet, das im kantonalen Richtplan als Ausschlussgebiet bezeichnet ist Planungsperimeter liegt in einem Gebiet, das im Rahmen der Nutzungsplanung als Einheit von Landschaft und Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV) unter Schutz gestellt wurde

Standortauswahl/-beurteilung: Verpflichtung zur Überprüfung des vorgesehenen Standortes

Beurteilungsbereich	Ergebnis der Standortevaluation
Alternativstandorte Ergebnis der Standortevaluation	es wäre ein gesamthaft besserer Standort möglich keine Alternativstandorte geprüft <i>(evtl. Erlass einer Planungszone im Sinne von Artikel 27 RPG und Prüfung von Alternativstandorten)</i>

Standorteigenschaften/Plan- und Projektmerkmale, welche die Standorteignung massgeblich prägen

Beurteilungsbereich	ungünstige Standort- oder Projekteigenschaften	günstige Standort- oder Projekteigenschaften
Fruchtfolgefleichen	Planungsperimeter betrifft Kontingentsfläche (Mindestmass nicht mehr gewährleistet)	
Naturschutz Schutz ursprünglicher Landschaftselemente Erhaltung besonderer Lebensräume (Fauna, Flora) ausserhalb bestehender Schutzgebiete	naturnahe See- und Flussufer, Trockenwiesen, Amphibienstandorte sowie Standorte Rote Listen-Arten Standorte mit geologischen, pedologischen und pflanzensoziologischen Werten spezielle Lebensräume (Fauna) Wildtierpassagen oder Hecken Korridore für die ökologische Vernetzung	

Beurteilungsbereich	ungünstige Standort- oder Projekteigenschaften	günstige Standort- oder Projekteigenschaften
Besonders schützenswerte Landschaften	visuell unberührte oder einzigartige Gebiete	
Bedeutungsvolle Freihaltebereiche und Umgebungsschutz	charakteristische Kulturlandschaften/wertvolle kulturelle Elemente (z.B. Hochäcker), archäologisch bedeutsame Objekte und Flächen	
Erholungsgebiete ausserhalb bestehender Schutzgebiete	Siedlungsfreihalteräume wie Siedlungstrenngürtel, Objekt-/Ortsbildperimeter, Waldrandabstandsgebiete, Uferbereiche	
Einordnung von Bauten und Anlagen	<p>Planungsperimeter liegt abseits bestehender oder geplanter baulicher Nutzungen</p> <p>Mehrere bestehende Gewächshäuser/Masthallen resp. entsprechende Planvorhaben sind in der betroffenen Landschaftskammer frei «gestreut» (Mischung des Konzentrationsprinzips)</p> <p>Planungsperimeter liegt an einem exponierten Standort ohne Cachierungsmöglichkeiten, es können Spiegelungseffekte auftreten</p> <p>Baute oder Anlage wirkt als aufdringlicher Fremdkörper und nimmt auf Umgebung nicht Rücksicht: Gebäudevolumen, Gebäudetypologie</p>	<p>Planungsperimeter schliesst an Industrie- und Gewerbebezonen an</p> <p>Planungsperimeter fasst mehrere Gewächshausvorhaben/Masthallen zu einem Ensemble zusammen gefasst</p> <p>Planungsperimeter liegt in Räumen, die starke visuelle Vorbelastungen aufweisen (z.B. Erschliessungsanlagen etc.)</p> <p>Standort des Planungsperimeters weist geringe Einsehbarkeit auf, Vorhaben kann mit gestalterischen Massnahmen gut cacht werden</p> <p>Baute oder Anlage ist sorgfältig in Gelände/Topologie eingefügt (Gebäudevolumen, Gebäudetypologie)</p>
Immissionsschutz (empfindliche nachbarschaftliche Nutzungen)	Baute oder Anlage löst starke Lärmbelastung aus	
Gefahren und Risiken	<p>Baute oder Anlage löst starke Geruchsbelastung aus</p> <p>Planungsperimeter liegt in Grundwasserschutz-zonen und -arealen</p> <p>Planungsperimeter liegt in Gebiet, das von Naturgefahren und Risiken bedroht ist</p> <p>Baute oder Anlage belastet/«versiegelt» hochwertige Böden</p>	
Nutzung bestehender Infrastrukturen zweckmässige Infrastrukturanschlüsse möglich	<p>Strassenanschluss des Planungsperimeters ist ungenügend</p> <p>Wasser- und Abwasseranschlüsse des Planungsperimeters genügen nicht</p> <p>Abfallentsorgung im Planungsperimeter ist nicht gesichert</p>	Baute oder Anlage nutzt standortgebundene Alternativenergien/anderweitig nicht nutzbare Energiequellen

Beilagen:

Ausschnitt aus dem Richtplan Thurgau (vorgesehene Ergänzung Landschaft)

Nutzungsplanbeispiele Yverdon/VD und Stettfurt/TG






Beispiel Kantonaler Richtplan Massstab 1:50000

Exemple avec un plan directeur cantonal à l'échelle 1:50000



Esempio di piano direttore cantonale in scala 1:50000



a) Kantonaler Richtplan / plan directeur cantonal / piano direttore cantonale

-  Siedlungsgebiet / territoire à urbaniser / area d'insediamento
-  Landwirtschaftsgebiet / territoire agricole / area agricola
-  Naturschutzgebiet / territoires protégés / area naturale protetta
-  Gebiete mit zu prüfender Nutzung / territoires dont l'affectation reste à définir / area per utilizzazioni da esaminare
-  Abbau- und Ablagerungsgebiete / secteurs d'extraction et de dépôt / area d'estrazione e di deposito

b) Vorgesehene Richtplangänzungen / projets de compléments / completamenti previsti

-  Vorrang Landschaft / priorité au paysage / priorità paesaggio
-  Gebiete mit Vernetzungsfunktion / territoires ayant une fonction d'interconnexion écologique / regioni con funzione di collegamento

Beispiel Kantonaler Richtplan Massstab 1:50000

Vorlage: Richtplankarte des Kantons Thurgau (Massstab 1:50000) mit vorgesehenen Richtplanergänzungen zur Landschaftsentwicklung

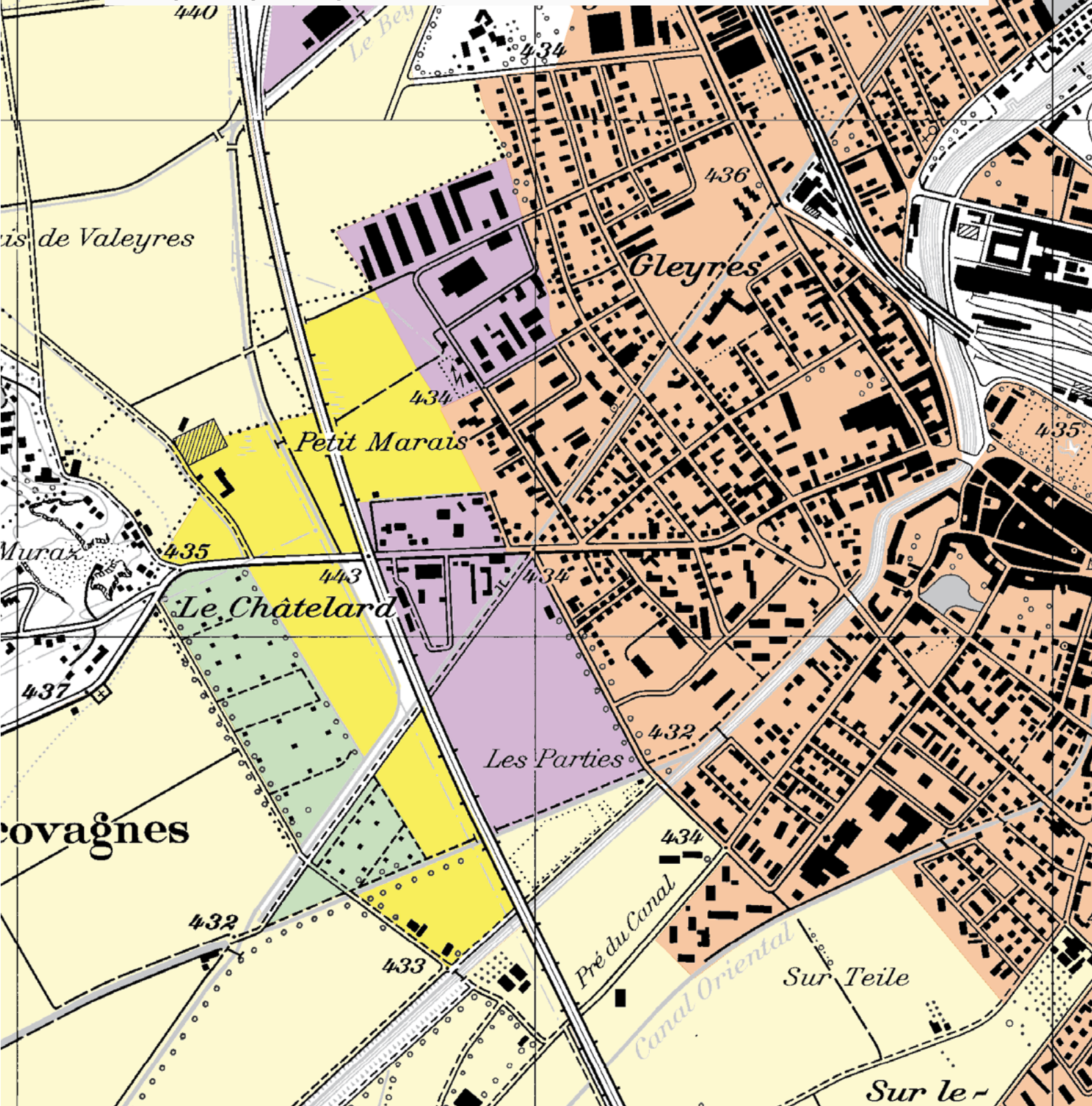
a) Auszug aus dem kantonalen Richtplan, Januar 1996 (Ausweisen der für Gebietsausscheidungen im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG massgeblichen Grundnutzungen)

b) Vorgesehene Richtplanergänzungen (Vorschläge auf Grund des im Entwurf vorliegenden Landschaftsentwicklungskonzeptes). In den entsprechenden Gebieten dürfen (wie in den bereits festgelegten Naturschutzgebieten) keine Nutzungen im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG vorgesehen werden.

Beispiel Rahmennutzungsplan Masstab 1 : 10000

Exemple avec un plan général d'affectation à l'échelle 1:10000

Esempio di piano quadro d'utilizzazione in scala 1:10000



Rahmennutzungsplan der Stadt Yverdon-les-Bains
plan général d'affectation de la ville d'Yverdon-les-Bains
piano quadro d'utilizzazione della città di Yverdon-les-Bains

- Wohn- und Mischzonen/zone d'habitation et zone mixte/zona abitativa e zona mista
- Arbeitsplatzzone/zone d'activités/zona per attività lavorative
- Intensivlandwirtschaftszone/zone agricole destinée à la production non tributaire du sol/zona agricola intensiva
- Landwirtschaftszone/zone agricole/zona agricola
- Zone für Familiengärten/zone de jardins familiaux/zona per orti e giardini familiari

Beispiel Rahmennutzungsplan Massstab 1:10000

Vorlage: Rahmennutzungsplan der Stadt Yverdon-les-Bains/VD (Plan général d'affectation de la ville d'Yverdon-les-Bains); fiktiv angepasst auf die Bedürfnisse gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG

Mögliche Vorschriften für «Intensivlandwirtschaftszonen»

Bestimmung über zulässige Nutzungen

In der «Intensivlandwirtschaftszone» ist eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung zulässig.

Bestimmung über zulässige Bauten und Anlagen

In der «Intensivlandwirtschaftszone» ist die Erstellung von Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden.

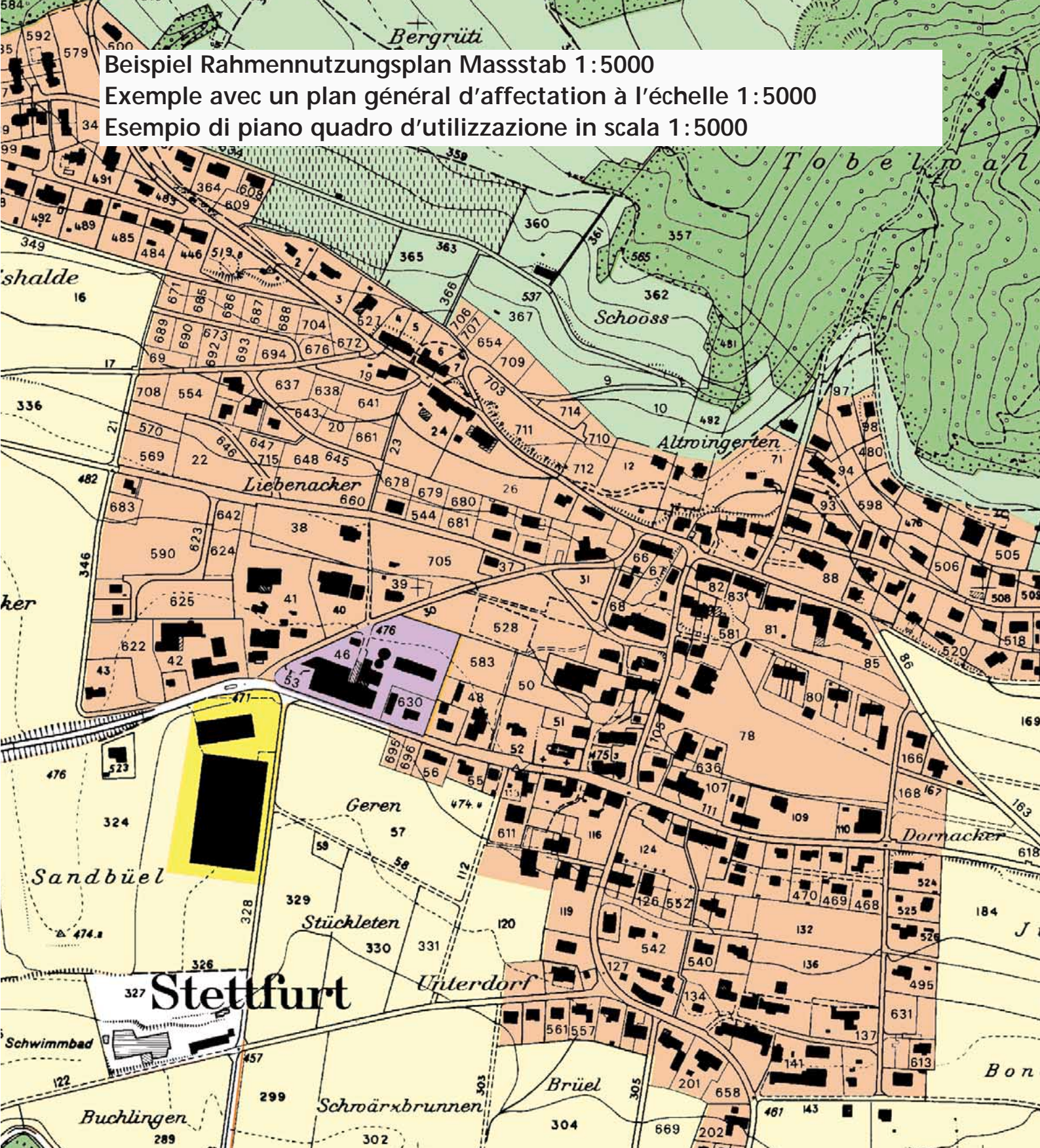
Hinweise zu weiteren möglichen Zonenbestimmungen (evtl. Festlegungen in Sondernutzungsplänen)

- Regelung zulässiger Grenzabstände sowie maximal zulässiger Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe)
- Regelungen zur Einordnung (Materialgebung, Farbwahl, cachierende Baum- und Buschpflanzungen etc.)
- Definieren der Erschliessungsanforderungen, insbesondere:
 - Strassenanschluss
 - Abwasserentsorgung
 - Nutzung und Ableitung des Meteorwassers (GEP)
 - Nutzung standortgebundener oder anderweitig nicht nutzbarer Energiequellen
 - Rekultivierungsgrundsätze (nach allfälligem «Abschluss» der landwirtschaftlichen Intensivnutzung)

Beispiel Rahmennutzungsplan Masstab 1:5000

Exemple avec un plan général d'affectation à l'échelle 1:5000

Esempio di piano quadro d'utilizzazione in scala 1:5000



Bestehendes Gewächshaus in der Gemeinde Stettfurt TG
serre existante dans la commune de Stettfurt TG
sera esistente nel Comune di Stettfurt TG

- Wohn- und Mischzonen/zone d'habitation et zone mixte/zona abitativa e zona mista
- Industriezone/zone industrielle/zona industriale
- Zonen für landw. Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG/zones pour des utilisations agricoles au sens de l'art.16a al. 3 LAT/
zona per utilizzazione agricola ai sensi dell'art. 16a cpv. 3 LPT
- Landwirtschaftszone/zone agricole/zona agricola
- Landschaftsschutzzone/zone de protection du paysage/zona di paesaggio protetto
- Wald/forêt/bosco

Beispiel Rahmennutzungsplan Massstab. 1:5000

Ausgangslage: bestehendes Gewächshaus in der Gemeinde Stettfurt TG; fiktive Ergänzung des Rahmennutzungsplanes mit einer Zone für landwirtschaftliche Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG

Mögliche Vorschriften für «Zonen für landwirtschaftliche Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG» (Zonen für landwirtschaftliche Intensivnutzungen)

Bestimmung über zulässige Nutzungen

In den «Zonen für landwirtschaftliche Intensivnutzungen» ist eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung zulässig.

Bestimmung über zulässige Bauten und Anlagen

In den «Zonen für landwirtschaftliche Intensivnutzungen» ist die Erstellung von Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden.

Hinweise zu weiteren möglichen Zonenbestimmungen (evtl. Festlegungen in Sondernutzungsplänen)

- Regelung zulässiger Grenzabstände sowie maximal zulässiger Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe)
- Regelungen zur Einordnung (Materialgebung, Farbwahl, cachierende Baum- und Buschpflanzungen etc.)
- Definieren der Erschliessungsanforderungen, insbesondere:
 - Strassenanschluss
 - Abwasserentsorgung
 - Nutzung und Ableitung des Meteorwassers (GEP)
 - Nutzung standortgebundener oder anderweitig nicht nutzbarer Energiequellen
 - Rekultivierungsgrundsätze (nach allfälligem «Abschluss» der landwirtschaftlichen Intensivnutzung)

**Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von
Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und
3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV**

An der Erarbeitung dieser Vollzugshilfe haben mitgewirkt:

Regula Marbach, Fachverband Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner (FUS)

Philipp Maurer, Schweizer Heimatschutz (SHS)

Willi Meyer, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL)

Raimund Rodewald, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL)

Notwendigkeit von Kriterien

Auswahl	Um die als schützenswert zu beurteilenden Bauten und Anlagen zu bestimmen, bedarf es bestimmter Kriterien. Die im Folgenden aufgelisteten Kriterien sollen dazu dienen, die potenziell umnutzbaren Bauten und Anlagen aus der Gesamtheit aller Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu bezeichnen. Ob eine solche Baute oder Anlage dann tatsächlich umgenutzt werden kann, entscheidet sich im Lichte der Voraussetzungen gemäss Artikel 24d Absatz 3 RPG bzw. Artikel 39 Absatz 3 RPV.
Transparenz	Bei der Festlegung der Schutzwürdigkeit kommt es nicht auf das Empfinden der einzelnen Person an; massgebend ist hier vielmehr das Wissen der Fachleute. Erfahrungsgemäss muss die fachliche Beurteilung und Bewertung verständlich und das öffentliche Anliegen kommunizierbar sein. Dies schafft Klarheit und erleichtert die Beurteilung konkreter Gesuche für Umnutzungen.

Schutzobjekte

Schutzobjekte können sein:

Bauten und Anlagen	a) Bauten und Anlagen als Einzelobjekt oder als Baugruppe (Ensemble); die bauliche Substanz, die Geschichte und die tradierte Nutzung bestimmen den Wert; als <i>Eigenwert</i> bezeichnet.
Kulturlandschaften	b) Bauten und Anlagen als Einzelobjekt oder als Ensemble, die wichtige Elemente der Kulturlandschaften bilden und zusammen mit ihrem landschaftlichen Umfeld eine wertvolle Einheit darstellen; der Wert der Kulturlandschaften begründet sich folglich mit den darin befindlichen Bauten und Anlagen; würden diese zerfallen oder abgebrochen, verlören die Landschaften ihren typischen kulturlandschaftlichen Wert; als <i>Situationswert</i> oder Landschaftswert bezeichnet.

Kriterien

Objekte, die aus der Sicht des Natur- und Heimatschutzes wertvoll sind, werden auf kommunaler, kantonaler und gesamtschweizerischer Ebene vorab mit Hilfe der Merkmale Seltenheit, Einzigartigkeit, Schönheit und Eignung für Erholung ausgeschieden. Ob Bauten und Anlagen schutzwürdig sind, ist auf Grund folgender Kriterien festzulegen:

Baulicher Wert

Eigenwert, von der Baute ausgehend	Der <i>Eigenwert</i> von Bauten und Anlagen wird durch den Bautyp, die architektonische Qualität, die Handwerkstechniken, den Erhaltungszustand, das Alter und den Seltenheitswert bestimmt. Die Schutzwürdigkeit ist demnach nach den bekannten denkmalpflegerischen Grundsätzen für Einzelobjekte festzusetzen. Grundsätzlich sind die gleichen Kriterien wie bei der Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen in der Bauzone anzuwen-
------------------------------------	---

den. Der festgesetzte Schutzwert muss trotz der Umnutzung erhalten bleiben. Vereinfacht gilt: Je wertvoller das Objekt ist, desto weniger darf in seine Substanz eingegriffen werden.

Situationswert, von der Landschaft ausgehend

Der *Situationswert* von Bauten und Anlagen ergibt sich aus dem räumlichen Verhältnis zur Baugruppe, zur Siedlung oder zur Landschaft.

Die Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen ist aus der Sicht der Landschaft zu erfassen und festzusetzen. Da zusammen mit den Bauten und Anlagen gleichwertig und gleichzeitig auch die Landschaft geschützt werden soll, kommen nur Gebiete in Frage, die von hohem landschaftsästhetischem Wert sind. Und darin nur diejenigen Bauten und Anlagen, die diesen Wert ausmachen oder jedenfalls massgebend mitbestimmen. Ein wesentliches Element ist hierbei die traditionelle Bewirtschaftung des Umlandes. Der funktionale Zusammenhang Bauten-Landschaft soll weiterhin bestehen bleiben.

Eigenwert und *Situationswert* können sich ergänzen.

Historischer Wert

Zeugen

Der historische Wert umfasst die Beziehungen zu einem Ereignis oder zu einer Persönlichkeit.

Durch die Nutzung bedingter Wert

Ablesbarkeit

Art und Umfang der tradierten Nutzung von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten (und von Bauten des ländlichen Gewerbes) sind oft regional unterschiedlich. Die durch den Naturraum bedingte und durch den Kulturraum beeinflusste unterschiedliche Bewirtschaftung des Bodens zeigt sich oft in baulichen Details. Mit dem Verschwinden der traditionellen Bewirtschaftungsformen sind letztlich nur noch die verbleibenden Bauten und Anlagen Zeugen dieser ehemaligen Nutzungen. Je besser die tradierten Nutzungen an den Bauten und Anlagen ablesbar sind, desto wertvoller sind diese Objekte einzustufen. Folglich ist die Umwandlung von reinen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten in Wohnbauten in den aller meisten Fällen mit einem Verlust der Ablesbarkeit verbunden und mit dem Schutzgedanken nicht vereinbar.

Differenzierte Kriterien

Auf der Grundlage der anerkannten Praxis der Denkmalpflege, des Heimatschutzes und des Landschaftsschutzes sollen die geeigneten Kriterien von den Kantonen regions- und funktionsspezifisch erarbeitet werden. Es muss hierbei eine rechtsgleiche Behandlung der Regionen angestrebt werden.

Bedingungen für die Umnutzung

Die inventarisierten Bauten und Anlagen sowie die Kulturlandschaften sind hinsichtlich Erhaltung und Nutzung zu beurteilen. Verschiedene Erhaltungsstufen sind angezeigt:

Integrale Erhaltung	<p>Der Schutzwert der Bauten und Anlagen darf durch eine Umnutzung nicht geschmälert werden, und die Eignung der Bauten und Anlagen muss für die neue Nutzung grundsätzlich erwiesen sein.</p> <p>Die zulässige bauliche Veränderung ist abhängig vom Eigenwert. Viele kleine landwirtschaftliche Ökonomiebauten wie Spycher, Stadel usw. sind nur integral, d. h. ohne bauliche Veränderung und ohne Umnutzung zu erhalten. Die tradierten, mit den Bauten und Anlagen in direktem Zusammenhang stehenden Nutzungen sollten weitergeführt werden können, wobei die Bewirtschaftungsform den heutigen Gegebenheiten angepasst werden kann. Aus dokumentarischen Zwecken kann in Einzelfällen eine museale Erhaltung erwünscht sein.</p>
Erhaltung der Baustruktur	<p>Zulässig sind geringe bauliche Veränderungen. Die tradierten Nutzungen müssen aber ablesbar bleiben. Die äussere, möglichst ursprüngliche Erscheinung ist beizubehalten. Bei unter Denkmalschutz stehenden Bauten ist allenfalls auch das Innere (Tragstruktur, Raumanordnung, Raumaustattung usw.) zu erhalten. Störende oder verunstaltende An- und Umbauten sind zu entfernen.</p>
Erhaltung der Kulturlandschaft	<p>Für landschaftlich wertvolle Bauten und Anlagen ist a) die Schutzwürdigkeit der Landschaft zu ermitteln und b) die funktionale Verbindung zwischen Bauten und Landschaft zu erfassen.</p> <p>Eine Umnutzung darf den Schutzwert der Bauten nicht schmälern. Zudem sollen die neuen Nutzungen die Erhaltungs- und Entwicklungsziele der betroffenen Landschaft erfüllen bzw. fördern. Dies kann erfolgen, indem</p> <ul style="list-style-type: none">a) die neuen Nutzungen landwirtschaftlich bleiben und somit mit Blick auf die Erhaltung der Kulturlandschaft notwendig sind; oderb) die Umnutzung der Bauten die Erhaltung der Kulturlandschaft gewährleistet (beispielsweise indem die neue Nutzung der Landwirtschaft näher, landschaftspflegerischer Art ist); und in beiden Fällenc) die Umnutzung nicht mit baulichen Massnahmen verbunden ist, die die Baute oder die Kulturlandschaft beeinträchtigen. In der Regel eignen sich reine Ökonomiebauten nicht für eine bauliche Veränderung zu Gunsten einer Wohnnutzung.
Keine Neuerschliessung	<p>Die Umnutzung von schützenswerten Bauten und Anlagen darf nicht zu Neuerschliessungen führen. Auf der anderen Seite vermögen bereits vorhandene Infrastrukturen keinen Anspruch auf Gewährung der erwünschten Umnutzung zu begründen.</p>

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung von umgenutzten Bauten bewirkt in etlichen Fällen eine Beeinträchtigung oder gar Verfremdung der Kulturlandschaft. Deshalb sind insbesondere grössere Vorplätze mit ortsfremden Materialien, Einzäunungen, feste Einrichtungen für die Erholung im Freien, Fahnenstangen sowie ortsfremde Bepflanzungen zu vermeiden. Umnutzungen können aber ebenso Anlass für vorzunehmende Verbesserungen sein: Störende Anbauten oder Teile sind bei einer Umnutzung zu entfernen. Besondere Sorgfalt ist der Materialwahl, der Farbgebung und der Verarbeitung zu widmen.

Vorgehen

Gesamtschau ermöglichen

In erster Linie ist es unerlässlich, dass mit Bezug auf diejenigen Gebiete, in denen Umnutzungen möglich sein sollen, zielbezogene Inventare bereitgestellt werden. Nur vor dem Hintergrund der Fülle von Bauten kann die Schutzwürdigkeit im Einzelfall sachgerecht beurteilt und die rechtsgleiche Behandlung sichergestellt werden. Auf diese Weise wird sicherzustellen sein, dass nicht wichtige Objekte übersehen oder Vergleichsmassstäbe falsch angelegt werden.

Vorhandene Grundlagen verwenden

Viele Grundlagen sind bereits vorhanden und können verwendet werden: Die Bundesinventare BLN, ISOS, Verzeichnis der Kulturgüter; kantonale Inventare für Kultur- und Denkmalschutzobjekte, Landschaften, Ortsbilder; kommunale Inventare; sowie wissenschaftliche Grundlagen und Inventare. Die Bestandsaufnahmen liegen vielfach vor, sie müssen aber je nach dem neu bewertet werden.

Auf bestehenden Planungsgrundlagen soll aufgebaut und diese bezüglich der Thematik gezielt ergänzt werden.

Sachplanung einleiten oder Richtplanung nutzen

Die Fragen wo, wie und in welchem Ausmass umgenutzt und baulich verändert werden kann, lassen sich beispielsweise im Rahmen einer Sachplanung beantworten. Folgende Inhalte könnten Gegenstand einer solchen Planung sein: Gebietstypisierung, Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen, Beurteilung der Verträglichkeit von Umnutzungen und baulichen Veränderungen mit den Schutz- und Entwicklungszielen, Bereitstellung von Empfehlungen für das Bewilligungsverfahren.

Mit dem Richtplan und der damit gewährleisteten Gesamtschau kann auf die spezifischen Eigenarten einer Region gezielt eingegangen werden. So ist beispielsweise die Verträglichkeit von baulichen Veränderungen an grösseren Bauten im Jura und Mittelland anders zu beurteilen als bei kleinen Bauten in den Voralpen und Alpen.

Informieren

Die Information der potenziellen Bauherrschaft über die Möglichkeiten und Schranken der Umnutzung ist wichtig. Nur wer den Wert einer Baute oder Anlage versteht, bringt in der Regel für die Erhaltung auch das nötige Verständnis auf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Voranfrage und die oftmals gebotenen Möglichkeiten für die Bau- und Landschaftsberatung zu nutzen.

Voraussetzungen für die Änderung der Nutzung von Bauten und Anlagen

	Raumplanungsgesetz Art. 24d Abs. 2 und 3	Raumplanungsverordnung Art. 39 Abs. 2 und 3
Räumlicher Geltungsbereich	ausserhalb der Bauzonen	
Sachlicher Geltungsbereich	bestehende Bauten und Anlagen	bestehende Bauten
Gegenstand	Zweckänderung, Änderung der Nutzung	
Voraussetzungen (kumulativ)		
• Schutzwürdigkeit	Bauten und Anlagen sind schützenswert	Landschaft und Bauten sind als Einheit schützenswert
• Unterschutzstellung	Bauten und Anlagen sind von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt	Landschaft und Bauten sind in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt
• Erhaltung Bauten und Anlagen	dauernde Erhaltung ist anders nicht sichergestellt	dauernde Erhaltung der Bauten ist nur durch Umnutzung sichergestellt besonderer Charakter der Landschaft ist vom Bestand der Bauten abhängig
• Funktionsverlust	Baute oder Anlage wird für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt	Baute wird für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt
• kantonaler Richtplan		Kriterien für die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten sind im kantonalen Richtplan enthalten
• Eignung	ist für vorgesehene Nutzung geeignet	
• Ersatzbaute	hat keine Ersatzbaute zur Folge, die nicht notwendig ist	
• äussere Erscheinung	bleibt im Wesentlichen unverändert	
• bauliche Grundstruktur	bleibt im Wesentlichen unverändert	
• Erschliessung	höchstens geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung ist notwendig	
• Kostenpflicht	sämtliche Folge-Infrastrukturkosten werden auf Eigentümer überwält	
• landwirtschaftliche Bewirtschaftung	landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen ist nicht gefährdet	
• überwiegende Interessen	es stehen keine entgegen	

**Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium
nach Artikel 36 RPV**

An der Erarbeitung dieser Vollzugshilfe haben mitgewirkt:

Felix Aeby, Landwirtschaftsdepartement des Kantons Freiburg

Samuel Brunner, Bundesamt für Landwirtschaft

Christoph Högger, Landwirtschaftsamt des Kantons Thurgau

Herbert Karch, Schweizerische Vereinigung zum Schutz der kleinen und mittleren Bauern

Rudolf Rohrbach, Bundesamt für Raumentwicklung

Ulrich Ryser, Schweizerischer Bauernverband

Walter Vetterli, WWF Schweiz

Das Deckungsbeitragskriterium (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV)

Der Begriff des Deckungsbeitrags

Der Deckungsbeitrag (DB) ist die Differenz zwischen Leistung (Ertrag) und variablen Kosten eines Produktionszweiges, wobei je nach Problemstellung und Planungshorizont mehr oder weniger Kostenpositionen einbezogen werden.

Der Deckungsbeitragsvergleich

Bei der Deckungsbeitragsmethode wird der Deckungsbeitrag der bodenabhängigen Produktion jenem der bodenunabhängigen Produktion gegenübergestellt. Dabei muss der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner sein als jener der bodenabhängigen Produktion (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV).

Der Deckungsbeitragskatalog

Die Deckungsbeiträge der verschiedenen landwirtschaftlichen Produktionszweige werden alljährlich von der Landwirtschaftlichen Beratungszentrale Lindau (LBL), dem Service romand de vulgarisation agricole (srva) und dem Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL) neu berechnet und in einer gemeinsamen Publikation unter dem Titel «Deckungsbeiträge» – dem sogenannten Deckungsbeitragskatalog – veröffentlicht.¹

Das Abstellen auf Standardwerte

Gemäss Artikel 36 Absatz 2 RPV ist der Deckungsbeitragsvergleich wenn immer möglich anhand von Standardwerten vorzunehmen. Angesprochen ist damit der Deckungsbeitragskatalog. Das Abstellen auf die dortigen Standardwerte ermöglicht eine objektivierte und einheitliche Beurteilung der Aufstockungsgesuche in der gesamten Schweiz.

Lassen sich dem Deckungsbeitragskatalog ausnahmsweise keine Werte entnehmen, muss der Deckungsbeitrag des entsprechenden Produktionszweigs durch die Vollzugsbehörde auf der Grundlage vergleichbarer Kalkulationsdaten ermittelt werden.

Die Deckungsbeiträge der bodenabhängigen Produktion

Pflanzenbau

Zur bodenabhängigen Produktion zählen die Deckungsbeiträge des gesamten Pflanzenbaus, soweit es sich um *Freilandanbau* handelt (Ackerbau, Obstbau, Rebbau, Gemüsebau usw.).

Raufutterverzehr

Hinzukommen die Deckungsbeiträge des bodenabhängig gehaltenen Tierbestandes, also derjenigen Tiere, die überwiegend mit betriebseigenen Futtermitteln ernährt wer-

¹ Der Deckungsbeitragskatalog kann bei der Landwirtschaftlichen Beratungszentrale Lindau (LBL), Eschikon 28, 8315 Lindau, oder beim Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL), Ackerstrasse, Postfach, 5070 Frick, bezogen werden.

den. Dazu gehören regelmässig die *Raufutterverzehrter* (insbesondere Rindvieh, Pferde, Ziegen und Schafe).

Übrige Tiere

Bei den übrigen Tieren (insbesondere bei den Schweinen und beim Geflügel) muss jeweils abgeklärt werden, ob die betriebseigenen oder die fremden Futtermittel überwiegen. Nur wenn die *betriebs eigenen* Futtermittel überwiegen, dürfen die Deckungsbeiträge der bodenabhängigen Produktion zugerechnet werden.

Die Deckungsbeiträge der bodenunabhängigen Produktion

Geplante Aufstockung

Zur bodenunabhängigen Produktion zählen vorab die aus der geplanten *inneren Aufstockung* resultierenden Deckungsbeiträge. Gemäss Artikel 36 Absatz 1 RPV gilt als innere Aufstockung ja die Errichtung von Bauten und Anlagen für die *bodenunabhängige* Tierhaltung.

Weitere bodenunabhängig gehaltene Tiere

Vom *aktuellen* Tierbestand (Ist-Zustand) sind diejenigen Tiere der bodenunabhängigen Produktion zuzurechnen, welche überwiegend mit *betriebsfremden* Futtermitteln ernährt werden. Dabei handelt es sich in aller Regel um die Schweine und das Geflügel.

Bodenunabhängiger Pflanzenbau

Zur bodenunabhängigen Produktion gehört auch der *bodenunabhängige Pflanzenbau*. Da der DB-Katalog nur den Freilandanbau abdeckt, existieren im Bereich des bodenunabhängigen Pflanzenbaus gegenwärtig keine Standarddeckungsbeiträge. Die Vollzugsbehörde muss deshalb die entsprechenden Deckungsbeiträge selber ermitteln.

Teilweise Produktion des Futters

Der DB-Katalog geht immer vom *Verkauf* der Produkte aus, unabhängig von der tatsächlichen Verwendung auf dem Betrieb. Die Deckungsbeiträge der bodenunabhängig gehaltenen Tiere sind deshalb auch dort, wo *teilweise eigenes Futter* produziert wird, vollumfänglich der bodenunabhängigen Produktion zuzurechnen.

Der massgebende Deckungsbeitrag

DB inklusive Beiträge

Der DB-Katalog enthält verschiedene Deckungsbeitragsarten (vergleichbarer DB, DB Betriebsplanung, DB inklusive Beiträge). Im Rahmen der inneren Aufstockung sind die *DB inklusive Beiträge* heranzuziehen. Diese Deckungsbeitragsart erlaubt Betriebszweigvergleiche und ist deshalb für den Vergleich zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion geeignet.

Tierfreundliche Haltungsformen

Um tierfreundliche Haltungsformen nicht zu benachteiligen, sind für *Aufstockungen* generell die Beiträge für besonders tierfreundliche Stallhaltungssysteme (BTS) einzusetzen, nicht aber die Beiträge für den regelmässigen Auslauf im Freien (RAUS). Beim *aktuellen* Tierbestand (Ist-Zustand) ist demgegenüber die tatsächlich praktizierte Haltungform massgebend.

Erschwerende Produktionsbedingungen	Beiträge für spezifische Produktions- und Bewirtschaftungserschwernisse (z.B. Beiträge für die Tierhaltung unter erschwerenden Produktionsbedingungen oder Hangbeiträge) sind nicht in die Berechnung einzubeziehen. Solche Beiträge gelten die erhöhten Strukturkosten ab. Die Strukturkosten bleiben bei den Deckungsbeiträgen aber gerade ausgeklammert.
Produktionsform	Massgebend ist der Deckungsbeitrag der jeweiligen Produktionsform . Der DB-Katalog unterscheidet zwischen konventioneller Produktion (konv), Bewirtschaftung nach den Anforderungen des ökologischen Leistungsnachweises (ÖLN), integrierter (IP) und biologischer (Bio) Produktion. Möglich ist auch, die Bewirtschaftung gemäss ÖLN als Standard zu nehmen und jeden Betrieb – ungeachtet der tatsächlichen Produktionsform – danach zu beurteilen.
Ertragsniveau	Wo die Deckungsbeiträge im Katalog nach Ertragsniveau differenziert werden (beispielsweise bei der Milchleistung), ist das Ertragsniveau gemäss ÖLN (Nährstoffbilanz) massgebend. Damit wird von amtlich kontrollierten Angaben ausgegangen und eine kurzfristige Beeinflussung durch den Betriebsleiter ausgeschlossen.
Negative DB	Dort, wo der DB-Katalog negative Deckungsbeiträge ausweist (insbesondere beim Futterbau), sind diese als solche zu übernehmen. Dadurch wird eine übermässige Bevorzugung der bodenunabhängigen Tierproduktion vermieden.
Verkauf von Raufutter	Wird der Verkauf von Raufutter geltend gemacht, ist dies anhand der Nährstoffbilanz oder der Verkaufsbelege zu überprüfen.

Besondere Einkünfte

Nebenerwerb	<p>Unter Nebenerwerb werden hier Einkünfte verstanden, die aus ausserbetrieblichen Quellen stammen.</p> <p>Beispiele: Der Bewirtschafter arbeitet nebenbei als Chauffeur. Die Ehefrau des Bewirtschafter ist als Lehrerin tätig. Der Bewirtschafter übt ein politisches Mandat aus.</p> <p>Der Nebenerwerb fällt beim Deckungsbeitragsvergleich ausser Betracht, weil er nicht aus der landwirtschaftlichen Produktion stammt (vgl. den Wortlaut von Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV).</p>
Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe und Nebengewerbe	<p>Aus demselben Grund bleiben auch Einkünfte aus nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b RPG) und Nebengewerben (Art. 3 Abs. 2, 15 Abs. 2 und 51 Abs. 2 BGG) beim Deckungsbeitragsvergleich unberücksichtigt.</p> <p>Bei der Frage, ob der Betrieb zu seiner längerfristigen Existenzsicherung auf die vorgesehene Aufstockung angewiesen ist, sind entsprechende Einkünfte hingegen in die Beurteilung einzubeziehen.</p>

Mehreinnahmen aus
Verarbeitung und
Direktvermarktung

Aus Gründen der standardisierten Betrachtungsweise (vgl. Art. 36 Abs. 2 RPV) sind Mehreinnahmen aus Verarbeitung und Direktvermarktung beim Deckungsbeitragsvergleich auszuklammern.

Preisschwankungen

Bei erheblichen Preisschwankungen von einem Jahr zum andern ist der Durchschnittswert der letzten beiden DB-Katalog-Jahrgänge massgebend. Jedoch nur, sofern der Durchschnittswert ein repräsentativeres Bild ergibt. Ansonsten ist auch in diesen Fällen mit dem aktuellen DB-Katalog zu rechnen.

Die Betriebsstrukturdaten

Datengrundlage für die Berechnung des Aufstockungspotenzials bilden die *Betriebsstrukturdaten*.

Bei wesentlichen Abweichungen von einem Jahr zum andern ist auf den *Durchschnitt der letzten drei Jahre* vor Gesuchseinreichung abzustellen, sofern die aktuelle Situation kein repräsentatives Bild ergibt.

Macht ein Gesuchsteller geltend, seine Betriebsstrukturdaten würden sich in *unmittelbarer Zukunft*, d.h. innert 12 Monaten ab Gesuchseinreichung, wesentlich ändern (z. B. neues Pachtland oder Milchkontingentskauf), so werden solche Änderungen bei der Berechnung der Deckungsbeiträge berücksichtigt, wenn die Änderungen belegt und längerfristig gesichert sind.

Verhältnis zwischen Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium (Art. 36 Abs. 3 RPV)

Im Bereich der Tierhaltung kann eine geplante Aufstockung grundsätzlich *alternativ* nach dem Deckungsbeitrags- oder nach dem Trockensubstanzkriterium geprüft werden. Wird der zulässige Umfang der Aufstockung anhand des *Deckungsbeitragskriteriums* bestimmt, gilt es allerdings, Artikel 36 Absatz 3 RPV im Auge zu behalten. Danach müssen in jenen Fällen, in welchen das Deckungsbeitragskriterium zu einem *höheren Aufstockungspotenzial* als das Trockensubstanzkriterium führt, in jedem Fall mindestens 50 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein.

Dies bedeutet, dass die Vollzugsbehörde eine geplante Aufstockung nicht allein anhand des Deckungsbeitragskriteriums prüfen darf, sondern immer zusätzlich abzuklären hat, ob das Deckungsbeitragskriterium zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium führt und, falls ja, ob in diesem Fall der in Artikel 36 Absatz 3 RPV festgesetzte Mindestdeckungsgrad des Trockensubstanzbedarfs eingehalten wird.

Beispiel**DB der bodenabhängigen Produktion**

Produktionszweige	DB-Ansatz	Anzahl	DB
Milchkühe (6000 kg)	3716	15 Stück	55 740
Zuchtrinder (trächtig)	3056	3	9168
Mastkälber (Magermilch)	362	12	4344
Winterweizen (ÖLN)	3618	4.0 ha	14 472
Wintergerste	3294	1.0	3294
Saatkartoffeln	8552	2.5	21 380
Zuckerrüben	6184	1.5	9276
Silomais	2331	2.0	4662
Kunstwiese	-7	3.0	-21
Naturwiese	434	3.5	1519
Total DB bodenabhängige Produktion			123 834

DB der bodenunabhängigen Produktion

Produktionszweige	DB-Ansatz	Anzahl	DB
Zuchtsauen	1094	24 Stück	26 256
Mastschweine	297	80	23 760
Mastpoulets (Aufstockung)	8.15	8000 Plätze	65 231
Total DB bodenunabhängige Produktion (inkl. geplante Aufstockung)			115 247

Vergleich von bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion

DB bodenabhängige Produktion	123 834
DB bodenunabhängige Produktion	115 247

Ergebnis

Die geplante Aufstockung im Umfang von 8000 Mastpouletplätzen ist möglich, da – wie in Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a RPV vorgeschrieben – der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner ist als jener der bodenabhängigen Produktion und auch die zusätzliche Bedingung nach Artikel 36 Absatz 3 RPV (TS-Deckungsgrad von mindestens 50 Prozent) bei einem angenommenen TS-Potenzial von 120 dt TS/ha (Ackerfläche) bzw. 100 dt TS/ha (Dauergrünfläche) eingehalten wird. Allerdings weist der Betrieb nach der geplanten Aufstockung einen Tierbesatz von 4.4 DGVE pro ha landwirtschaftlicher Nutzfläche auf. Aus Gründen des Gewässerschutzrechts (vgl. Art. 14 GSchG, SR 814.20) ist die Aufstockung nur zulässig, wenn mittels eines Düngerabnahmevertrages der Tierbesatz auf mindestens 3.0 DGVE pro ha gesenkt wird.

Das Trockensubstanzkriterium (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV)

Der Begriff der Trockensubstanz

Die Trockensubstanz (TS) ist derjenige Teil eines pflanzlichen Ausgangsprodukts, welcher bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt. Die TS stellt sowohl im Pflanzenbau wie in der Tierernährung eine wichtige Referenzgrösse dar.

Der Trockensubstanzvergleich

Bei der Trockensubstanzmethode wird der in TS umgerechnete Futterbedarf (TS-Bedarf) aller auf dem Betrieb gehaltenen Nutztiere – inklusive der geplanten Aufstockung – dem in TS umgerechneten pflanzenbaulichen Produktionspotenzial (TS-Potenzial) gegenübergestellt. Dabei muss das TS-Potenzial den TS-Bedarf zu mindestens 70 Prozent decken (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV).

Das Abstellen auf Standardwerte

Gemäss Artikel 36 Absatz 2 RPV ist der Trockensubstanzvergleich anhand von Standardwerten vorzunehmen. Massgebend sind somit nicht die effektiven, sondern standardisierte Ertrags- und Bedarfswerte. Das Abstellen auf Standardwerte dient einerseits dazu, den Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen zu halten, und ermöglicht andererseits eine weitgehend objektivierte Beurteilung der Aufstockungsgesuche.

Das TS-Potenzial

Eigenschaften und Verwendung der Pflanzen

Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe b RPV abstrahiert vollständig von den Eigenschaften und der tatsächlichen Verwendung der auf dem Betrieb angebauten Kulturen. Ob die Pflanzen verfüttert, verkauft oder sonstwie verwendet werden, ist deshalb für die Bestimmung des TS-Potenzials ebensowenig von Belang wie die tatsächliche Eignung als Futtermittel. Massgebend ist einzig und allein der TS-Gehalt.

Kulturregruppen

Es empfiehlt sich, die einzelnen Kulturen zu *Kulturregruppen* gemäss Artikel 14 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998 (SR 910.91) mit jeweils einheitlichem TS-Potenzial zusammenzufassen. Der Vorteil dieser zusätzlichen Standardisierung besteht darin, dass es *innerhalb einer Gruppe* keine Rolle spielt, welche Kulturen in welchem Verhältnis angebaut und ob Änderungen bei der Fruchtfolge vorgenommen werden. Der Einfluss von Umstellungen im Pflanzenbau auf das Trockensubstanz- und damit auf das Aufstockungspotenzial wird auf diese Weise wesentlich vermindert.

Abstufung des TS-Potenzials nach Produktionszonen

Eine Abstufung des TS-Potenzials nach der Bodenbeschaffenheit, den klimatischen Verhältnissen, der Hangneigung, der Exposition usw. wäre mit einem unverhältnismässigen Verwaltungsaufwand verbunden. Von ihr ist deshalb abzuraten. Es empfiehlt sich, einzig eine Abstufung nach den Zonen gemäss der Landwirtschaftlichen Zonenverordnung vom 7. Dezember 1998 (SR 912.1) vorzunehmen.

Pflanzenbestandteile	Massgebend ist der TS-Wert der <i>ganzen</i> Pflanze. Dementsprechend sind nicht nur die TS-Werte der eigentlichen Früchte (Körner, Knollen usw.), sondern auch jene der übrigen Pflanzenbestandteile (Stroh, Stauden usw.) in die Berechnung einzubeziehen.
Sömmerungszuschlag	Die Sömmerung von Tieren kann entweder beim TS-Potenzial oder beim TS-Bedarf berücksichtigt werden. Wird die Sömmerung im Rahmen des TS-Potenzials berücksichtigt, so ist pro Normalstoss gesömmeretes Vieh ein Zuschlag von 16 dt (Dezitonnen) TS einzusetzen. Als Normalstoss gilt die Sömmerung von 1 Grossvieheinheit während einer Dauer von 100 Tagen.
LN in der Bauzone	Landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) in der Bauzone fallen bei der Berechnung des TS-Potenzials ausser Betracht, da sie dem Betrieb nicht längerfristig zur Verfügung stehen.
Pachtland	<i>Bisheriges</i> Pachtland, das dem Betrieb voraussichtlich auch weiterhin zur Verfügung steht, wird berücksichtigt. Macht der Gesuchsteller geltend, er habe <i>neues</i> Pachtland in Aussicht, so hat er dies mittels <i>schriftlichem</i> Pachtvertrag nachzuweisen.

Der TS-Bedarf

Der TS-Bedarf des Tierbestandes setzt sich zusammen aus dem Bedarf der schon bisher (und auch weiterhin) auf dem Betrieb gehaltenen Tiere (aktueller Tierbestand) und dem Bedarf, der aus der geplanten Aufstockung resultiert. Die Bedarfswerte der gängigsten Tierkategorien sind in der beiliegenden Tabelle aufgeführt.

Bedarf des aktuellen Tierbestandes	Der TS-Bedarf des <i>aktuellen</i> Tierbestandes ist auf der Grundlage der verifizierten Betriebsstrukturdaten zu berechnen. Sind die bestehenden Ställe nicht voll belegt, so darf durch eine spätere Erhöhung des darin gehaltenen Tierbestandes der vorgeschriebene TS-Deckungsgrad von 70 Prozent nicht unterschritten werden. Dies ist in der Bewilligung festzuhalten.
Aus der Aufstockung resultierender Bedarf	Der aus der <i>Aufstockung</i> resultierende Bedarf errechnet sich aus dem TS-Bedarf pro <i>geplanten Tierplatz</i> .
Grund- und Ergänzungsfutter	Massgebend ist der <i>gesamte Futterbedarf</i> , also sowohl der Grund- als auch der Ergänzungsfutterverzehr. Dies gilt es hervorzuheben, weil in verschiedenen andern Bereichen lediglich der Grundfutterverzehr als Referenzwert herangezogen wird (z.B. im Formular B des «Gesamtbetrieblichen Nährstoffhaushalts» der LBL).
Leerzeit	Bei den Schweinen und beim Geflügel sind die Zeiten, während derer der Stallplatz im Normalfall nicht belegt ist (Leerzeit), zu berücksichtigen. Diesem Umstand ist in der beiliegenden Bedarfswert-Tabelle Rechnung getragen worden.

Sömmerungsabzug

Wird die Sömmerung bei der Berechnung des *TS-Bedarfs* berücksichtigt, dann ist pro Normalstoss gesömmertes Vieh ein Abzug von 16 dt TS vorzunehmen.

Der Sömmerungsabzug ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn die Tiere auf Flächen gesömmert werden, die nicht zur landwirtschaftlichen Nutzfläche des Betriebes gehören.

NB: Die Sömmerung ist *entweder* beim TS-Bedarf (mittels Abzug) *oder* beim TS-Potenzial (mittels Zuschlag) zu berücksichtigen. Dies gilt es im Auge zu behalten, damit Abzug und Zuschlag nicht kumuliert werden.

Die Betriebsstrukturdaten

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen zum Deckungsbeitragskriterium verwiesen.

Der Anwendungsbereich der TS-Methode

Zu beachten gilt es, dass sich der Anwendungsbereich der TS-Methode auf die *innere Aufstockung* beschränkt. Alle andern Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Nutztierhaltung sind wie bis anhin danach zu beurteilen, ob das von den Tieren benötigte Futter auch *tatsächlich* zum überwiegenden Teil *auf dem Betrieb selber produziert* wird.

Beispiel

TS-Bedarf

Tierkategorie	dt TS pro Jahr	Anzahl	Bedarf (dt TS)
Milchkühe (6000 kg)	62.1	20 Stück	1242
Rinder 1- bis 2-jährig	25.6	5	128
Jungvieh 4–12 Mte.	16.4	3	49.2
Aufzuchtälber	9.1	12	109.2
Zuchtsauen	16.8	10	168
Mastschweine	5.64	45	253.8
Mastpoulets (Aufstockung)	0.24	5000 Plätze	1200
Total TS-Bedarf (inkl. geplante Aufstockung)			3150.2

TS-Potenzial

Landwirtschaftl. Nutzfläche	dt TS pro ha	Fläche (ha)	Potenzial (dt TS)
Ackerfläche	120	12	1440
Dauergrünfläche	100	7	700
Fläche mit Dauerkulturen	60	3	180
Total TS-Potenzial			2320

Vergleich von TS-Bedarf und TS-Potenzial

TS-Bedarf	3150.2
TS-Potenzial	2320
TS-Deckungsgrad in Prozent	73.65%

Ergebnis

Die geplante Aufstockung im Umfang von 5000 Mastpouletplätzen ist möglich, da der in Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe b RPV vorgeschriebene TS-Deckungsgrad von mindestens 70 Prozent eingehalten wird.

Beilage: TS-Bedarfswerte

Die nachfolgende Tabelle basiert auf Angaben aus der Fachliteratur und gibt die TS-Bedarfswerte der gängigsten Tierkategorien an. Die Einteilung der Tiere in die verschiedenen Kategorien richtet sich nach dem Formular «Tiererhebung» der koordinierten landwirtschaftlichen Betriebsdatenerhebung.²

Tierkategorien	dt TS je Jahr
1 Tiere der Rindergattung	
1.1 Zucht und Nutzung	
Kühe zur Verkehrsmilchproduktion	
5000 kg	54.8
6000 kg	62.1
7000 kg	69.4
Kühe, gemolken, keine Verkehrsmilchproduktion	62.1
Rinder über 2-jährig	40.2
Rinder 1- bis 2-jährig	25.6
Stiere über 2-jährig	40.2
Stiere 1- bis 2-jährig	25.6
Jungvieh zur Zucht, 4 bis 12 Monate alt, weiblich	16.4
Jungvieh zur Zucht, 4 bis 12 Monate alt, männlich	16.4
Aufzuchtkälber unter 4 Monate alt, weiblich	9.1
Aufzuchtkälber unter 4 Monate alt, männlich	9.1
1.2 Mutter- und Ammenkuhhaltung	
Mutter- und Ammenkühe (ohne Kälber)	46.1
Kälber von Mutter- und Ammenkühen, unter 1-jährig	9.1
1.3 Grossviehmast	
Rinder, Stiere und Ochsen zur Grossviehmast über 4 Monate alt	20.1
Kälber zur Grossviehmast unter 4 Monate alt	9.1
1.4 Kälbermast	
Mastkälber ³	6.0

2 Das Formular nimmt in Ziffer 1.1, Zucht und Nutzung, eine relativ detaillierte Unterteilung vor. Denkbar wäre auch eine weniger ins Detail gehende Kategorienbildung.

3 Gilt nur für Kälbermast mit *Milchpulver*. Bei der Mast mit *Kuhmilch* ist der TS-Bedarfswert des Kalbes bei den Kühen mitberücksichtigt.

Tierkategorien	dt TS je Jahr
2 Tiere der Pferdegattung	
Säugende und trächtige Stuten	36.5
Fohlen bei Fuss	5.5
Andere Pferde über 3-jährig	29.2
Andere Fohlen unter 3-jährig	23.7
Maultiere und Maulesel jeden Alters	16.4
Ponys und Kleinpferde jeden Alters	14.6
Esel jeden Alters	14.6
3 Schafe	
Schafe gemolken	9.1
Andere weibliche Schafe über 1-jährig	6.6
Widder über 1-jährig	5.8
Jungschafe unter 1-jährig (weiblich und männlich)	4.4
4 Ziegen	
Ziegen gemolken	7.3
Andere weibliche Ziegen über 1-jährig	5.8
Ziegenböcke über 1-jährig	5.8
Jungziegen unter 1-jährig (weiblich und männlich)	3.7
5 Schweine	
Säugende Zuchtsauen	16.8
Nicht säugende Zuchtsauen über 6 Monate alt	8.0
Zuchteber	9.1
Abgesetzte Ferkel	1.6
Saugferkel	0.4
Remonten bis 6 Monate alt und Mastschweine	5.64
6 Nutzgeflügel	
Zuchthennen und -hähne (Lege- und Mastlinien)	0.37
Legehennen	0.37
Junghennen, Junghähne und Kücken (ohne Mastpoulets)	0.11
Mastpoulets jeden Alters	0.24
Truten jeden Alters	0.68

**Bewilligungen nach Artikel 24c RPG:
Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen**

An der Erarbeitung dieser Vollzugshilfe haben mitgewirkt:

Willi Metzler, Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau

Christoph de Quervain, Bundesamt für Raumentwicklung

Andreas Rickenbach, Koordinationsstelle Baugesuche des Kantons Aargau

Anne-Marie Steiner, Bundesamt für Raumentwicklung

Friedrich Weber, Bundesamt für Raumentwicklung

Christian Wiesmann, Bau- und Raumplanungsamt des Kantons Freiburg

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck von Artikel 24c RPG	4
2	Anwendungsbereich	5
2.1	Rechtsänderung	5
2.2	Nichtlandwirtschaftliche Nutzung	6
2.3	Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit	6
2.4	Hauptsächliche Anwendungsfälle	7
3	Wesensgleichheit	8
3.1	Grundsatz der Wesensgleichheit	8
3.2	Referenzzustand	8
3.3	Anwendung der zahlenmässigen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV	9
3.4	Vor der massgeblichen Rechtsänderung zulässige Nutzung als Grenze für Bewilligungen nach Artikel 24c RPG	10
3.5	Kombination von Zweckänderung und Erweiterung	11
4	Interessenabwägung	13
5	Konkurrenz zu anderen Bestimmungen	14
5.1	Artikel 16a RPG	14
5.2	Artikel 24 RPG	14
5.3	Artikel 24a RPG	15
5.4	Artikel 24b RPG	16
5.5	Artikel 24d Absatz 1 RPG	17
5.6	Artikel 24d Absatz 2 RPG und Artikel 39 Absatz 2 RPV	18
5.7	Artikel 37a RPG/Artikel 43 RPV	19
5.8	Artikel 39 Absatz 1 RPV	20
Anhang 1	Subsidiäre Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF)	21
Anhang 2	Berechnungsbeispiele zu Artikel 42 Absatz 3 RPV (Ziffer 3.3)	22
	Kopiervorlage Berechnungsblatt	

1 Zweck von Artikel 24c RPG

Artikel 24c RPG bezweckt, die Einschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Bauten und Anlagen zu mildern, die auf einem Grundstück liegen, das einer Nichtbauzone zugewiesen wurde.

2 Anwendungsbereich

Artikel 24c RPG kommt gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung sowie Artikel 41 RPV nur auf Bauten und Anlagen (nachfolgend: Bauten) zur Anwendung, die:

- ausserhalb der Bauzonen liegen;
- rechtmässig erstellt oder geändert¹ wurden;
- eine Rechtsänderung erfahren haben, im Rahmen derer sie neu einer Nichtbauzone zugewiesen wurden;
- infolge dieser Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, da sie nicht landwirtschaftlich genutzt waren; und
- noch bestimmungsgemäss nutzbar sind.

Der Wiederaufbau setzt zudem voraus, dass an der Nutzung der Baute ein ununterbrochenes Interesse besteht (Art. 42 Abs. 4 RPV).

2.1 Rechtsänderung

Folgende Änderungen von Erlassen oder Plänen führen zur Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG und sind im Folgenden mit dem Begriff «massgebliche Rechtsänderung» gemeint:

- In aller Regel handelt es sich um das Inkrafttreten des ersten Gewässerschutzgesetzes *am 1. Juli 1972*, als erstmals eine strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeführt wurde.
- In Gebieten, die sich *nach dem 1. Juli 1972* noch in einer Bauzone² befanden, liegt die massgebliche Rechtsänderung entweder in der Zuweisung zu einer Nichtbauzone im Rahmen der Nutzungsplanung oder im unbenutzten Ablauf der Frist nach Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe b RPG am 1. Januar 1988³.

1 Unbewilligte Änderungen hindern die Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG dann nicht, wenn sie rückgängig gemacht oder nachträglich bewilligt werden können.

2 Bei fehlender Bauzonenausscheidung ist entscheidend, ob die Gebiete im Perimeter des Generellen Kanalisationsprojekts bzw. innerhalb des engeren Baugebietes lagen (Art. 27 und 28 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972; AS 1972 967).

Das Aufheben oder Ändern von projektbezogenen Nutzungsplänen ausserhalb der Bauzone (Strassenpläne; Spezialzonen für Gewächshäuser, Sportanlagen, usw.) stellt zwar auch eine Rechtsänderung dar, schränkt aber höchstens in Ausnahmefällen die Entwicklungsmöglichkeiten ein.

3 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe b und Artikel 36 Absatz 3 RPG verlor in jenen Gemeinden, welche bis am 31.12.1987 nicht über eine Nutzungsplanung verfügten, welche den Anforderungen des RPG entsprach, der bisherige Zonenplan seine Gültigkeit bezüglich Abgrenzung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet: ab dem 1.1.1988 galt in jenen Gemeinden nur noch das weitgehend überbaute Gebiet als Bauzone. Bauten, die später in Unkenntnis dieser Regelung in den davon betroffenen Gebieten erstellt wurden, waren in der Regel formell und materiell rechtswidrig, da sie ohne Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 RPG und zumeist ohne Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde erstellt wurden und weder zonenkonform noch standortgebunden waren. Die spätere Zuweisung zu einer bundesrechtskonformen Bauzone konnte diesen Mangel heilen. Probleme ergeben sich in jenen Gebieten, in denen die betreffenden Grundstücke später der Nichtbauzone zugewiesen wurden. Während die Beseitigung dieser Bauten in der Regel auf Grund des Gutgläubenschutzes nicht verlangt werden müssen, bleibt für eine Anwendung von Artikel 24c RPG kein Spielraum. Sie scheitert nicht nur an der fehlenden nachträglichen Rechtsänderung, sondern auch an der Rechtswidrigkeit der ursprünglichen Baute.

- In Kantonen bzw. Gemeinden, die bereits *vor dem 1. Juli 1972* eine konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet kannten, kann die massgebliche Rechtsänderung in der Inkraftsetzung der *kantonalen Bestimmungen* bzw. der Zuweisung zu einer Nichtbauzone im Sinne dieser kantonalen Regelung liegen.

2.2 Nichtlandwirtschaftliche Nutzung

Der Hintergrund dieses Kriteriums ist ausführlich dargelegt in den *Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung* in «Bundesamt für Raumentwicklung (2000/01): Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug. Bern» (nachfolgend: Erläuterungen), S. 42 f.

Bei der Beantwortung der Frage, ob ehemals landwirtschaftliche Gebäude im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung nichtlandwirtschaftlich genutzt wurden, ist Folgendes zu beachten:

- Wurde die landwirtschaftliche Nutzung vor der massgeblichen Rechtsänderung aufgegeben, ohne durch eine neue Nutzung ersetzt zu werden, so wurde die Baute mit der Rechtsänderung zwar zonenfremd. Die Anwendung von Artikel 24c RPG scheidet jedoch daran, dass jede Einführung einer neuen Nutzung eine vollständige Zweckänderung darstellen würde, die nach Artikel 24c RPG unzulässig ist; möglich bleiben insbesondere Bewilligungen nach Artikel 24a RPG (s. Ziffer 5.3).
- Wohnungen, die im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung von Nichtlandwirten bewohnt waren, für die aber grundsätzlich noch landwirtschaftlicher Bedarf bestand (Stöckli nach dem Tod der abtretenden Generation, bevor die nächste Generation dort einzieht), erfüllen das Kriterium der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls nicht.

2.3 Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit

Dieses Kriterium war bereits für den Wiederaufbau nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG⁴ Bewilligungsvoraussetzung (BGE vom 9.3.1993, 1A.173/1992, E. 3d). Das Bundesgericht hat sich zu diesem Kriterium wie folgt geäussert (a. a. O. E. 4a):

«Damit ein Wohnhaus bestimmungsgemäss nutzbar sei, verlangt das Verwaltungsgericht, dass 'die tragenden Konstruktionen, Fussböden und Dach mehrheitlich intakt, Fenster und Türen vorhanden, Kucheneinrichtungen, wenn auch äusserst einfach, und Kaminanlage betriebstüchtig, zumindest aber sanierungswürdig' seien, 'mit andern Worten ... die Baute – gemessen an ihrer Zwecksetzung – noch betriebstüchtig' sei.

Es erscheint fraglich, ob für eine betriebstüchtige Wohnbaute tatsächlich nur gerade die erwähnten elementarsten Bauteile erforderlich sind. Das Verwaltungsgericht mag die Anforderungen mit Blick auf Berggebiete formuliert haben, wo die Landwirte unter kargen Bedingungen wechselnde zeitweilige Unterkünfte auf verschiedener Höhe benützen. Jedenfalls müssen auch in solchen Verhältnissen intakte 'tragende' Konstruktionen in einem weiten Sinne verstanden werden, wenn von bestimmungsgemäss nutzbarem Wohnraum gesprochen werden soll.»

⁴ Mit aRPG wird nachfolgend das alte Raumplanungsgesetz bezeichnet, also die Fassung, die bis am 31. August 2000 in Kraft war.

Im BGE vom 24.1.1994 (1A.76/1993), E. 4b, hat das Bundesgericht zum gleichen Thema ausgeführt:

«Die vorhandenen Fotografien zeigen den stark verfallenen Zustand der Gebäude. Angaben in den Berichten zeigen den schlechten technischen Zustand auf. Zum Teil sind die Fussböden durchgebrochen. Die innere Tragkonstruktion ist in beträchtlichem Umfang zerstört. Die Aussenwände weisen erhebliche Beschädigungen auf. Anbauten sind zum Teil eingefallen. Sanitäre Anlagen, Heizungsinstallationen und KÜcheneinrichtungen fehlen. Die Gebäulichkeiten befinden sich in einem Zustand, der ihre bestimmungsgemässe Nutzung offensichtlich nicht mehr zulässt.»

2.4 Hauptsächliche Anwendungsfälle

Artikel 24c RPG ist hauptsächlich anwendbar auf:

- landwirtschaftliche Wohnbauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt wurden;
- nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig erstellt und später nicht rechtswidrig geändert worden sind;
- landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt wurden;
- nach Spezialrecht bewilligte bzw. bewilligungsfrei zulässige Bauten (Bauten für Militär, Eisenbahnen etc.), die vor der massgeblichen Rechtsänderung erstellt wurden und in diesem Zeitpunkt noch ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt wurden⁵;
- Erneuerung und Wiederaufbau von Gewerbebauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig erstellt wurden⁶;
- andere Arten von Bauten, die vor der massgeblichen Rechtsänderung rechtmässig erstellt wurden (Schützenhäuser, Schulhäuser, Sakralbauten, Hornusserhütten, Pfadiheime, freistehende Garagen, usw.).

5 Die Umnutzungsmöglichkeiten (nur teilweise Zweckänderung zulässig) sind allerdings gering (siehe dazu weiter unten Ziffern 3.1 und 3.5 sowie Erläuterungen zur RPV, S. 44 Absatz 2).

6 Zweckänderungen und Erweiterungen zonenwidriger Gewerbebauten werden in Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV geregelt (vgl. dazu auch Ziffer 5.7).

3 Wesensgleichheit

3.1 Grundsatz der Wesensgleichheit

Der Gesetzgeber hat mit der Überführung von Artikel 24 Absatz 2 aRPG in Artikel 24c RPG keine substantiellen Änderungen an der bisherigen Regelung vornehmen wollen. Eine Baute kann auch nach Artikel 24c RPG höchstens so weit geändert werden, als die Identität gegenüber dem Referenzzustand im Wesentlichen gewahrt bleibt (was kurz mit «Wesensgleichheit» bezeichnet wird). Diese Identität knüpft an der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Artikel 24 Absatz 2 aRPG an⁷ und hat verschiedenste Merkmale, wie sie auch in Ziffer 2.4.4 Absatz 4 der Erläuterungen zur RPV erwähnt sind. In Betracht zu ziehen sind demnach insbesondere Vergrößerungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes als solchem.

Zu vergleichen ist grundsätzlich das Gebäude als Ganzes; zusammengebaute Gebäude und solche mit einer gemischten Nutzung sind daher als Einheit zu beurteilen. In speziellen Fällen sind jedoch auch neu erstellte, eigenständige Bauten an das Erweiterungspotential einer bestehenden Baute anzurechnen, so in den Fällen der Erweiterung ohne körperlichen Zusammenhang (vgl. Ziffer 3.3.2, vierter Punkt, sowie Anhang 2, Beispiel 4) oder in den Fällen von Ziffer 5.2.1 Absatz 3 (S. 15 oben).

3.2 Referenzzustand

Referenzzustand ist grundsätzlich der Zustand zu jener Zeit, als die massgebliche Rechtsänderung stattgefunden hat.

Nutzungen, die seit der massgeblichen Rechtsänderung aufgegeben wurden, sind nicht mehr zu berücksichtigen.

Beispiele

An einem 1981 einer Nichtbauzone zugewiesenen Einfamilienhaus wurde 1983 der angebaute Gartenschopf abgerissen. An seiner Stelle wurden Gartenbeete angelegt. Referenzzustand ist die Nutzung 1981, jedoch ohne Berücksichtigung des Gartenschopfs.

Eine 1927 rechtmässig errichtete Jagdhütte dient seit 1978 als Schafstall und liegt ausserhalb der Bauzone. Referenzzustand ist die Nutzung als Schafstall, nicht die Nutzung als Jagdhütte.

⁷ S. beispielsweise BGE 112 Ib 94, E. 3 S. 97; BGE 113 Ib 314, E. 3a S. 317.

3.3 Anwendung der zahlenmässigen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV

3.3.1 Grundsatz

- Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (*aBGF*)⁸ darf gegenüber 1.7.1972⁹:
 - um nicht mehr als 30% (innerhalb des bestehenden Gebäudes sind neue Flächen nur halb anzurechnen) und
 - um nicht mehr als 100 m² (Flächen auch innerhalb des bestehenden Gebäudes sind voll anzurechnen) zunehmen; und
- *aBGF und Nebenflächen zusammen* dürfen gegenüber 1.7.1972⁹ um:
 - nicht mehr als 30% (innerhalb des bestehenden Gebäudes sind neue Flächen nur halb anzurechnen) und
 - um nicht mehr als 100 m² (Flächen auch innerhalb des bestehenden Gebäudes sind voll anzurechnen) zunehmen.

3.3.2 Einzelfragen

- *Neu zu erstellende* Nutzflächen müssen entweder der aBGF oder den Nebenflächen zugerechnet werden, selbst dann, wenn sie nach Angaben des Gesuchstellers ungenutzt bleiben sollten. Vorbehalten bleiben die nicht nutzbaren Flächen (gemäss Anhang 1: Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter).
- Es gilt die *Vermutung*, dass *bestehende Nebenräume*, die mit der zonenfremd genutzten Wohnung baulich und funktional in enger Verbindung stehen (in ursprünglich landwirtschaftlichen Gebäuden z. B. Keller- und von der Wohnung her erschlossene Estrichräume; Garagen; Heizungs- und Brennstoffräume), ebenfalls zonenfremd genutzt wurden und damit den bestehenden Nebenflächen zuzurechnen sind, die *anderen Räume* (insbesondere der landwirtschaftliche Ökonomieteil) jedoch nicht (nachfolgend: nicht systematisch zonenwidrig genutzte Flächen). Der Nachweis des Gegenteils ist möglich, setzt jedoch voraus, dass für den Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung eine konstante systematische und intensive zonenfremde Nutzung belegt werden kann.
- Die Nutzung des Ökonomieteils für das Abstellen eigener Autos oder Velos, das Unterbringen eigener Tiere sowie das private Lagern von Mobiliar kann unter folgenden Voraussetzungen *über die Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV hinaus* erfolgen¹⁰:
 - die Voraussetzungen von Artikel 24a RPG sind einzuhalten (insbesondere: keine baulichen Änderungen; bei veränderten Verhältnissen ist neu zu verfügen);
 - es wurden und werden keine Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens vorgenommen (insbesondere sind allfällige Erweiterungen des Wohnteils im bestehenden Gebäudevolumen erfolgt).
- Bewilligungspflichtige Änderungen der *Umgebung* (z. B. Erstellung von Parkplätzen) sind in der Regel als eigenständige Bauvorhaben zu behandeln, wenn sie nicht einen *körperlichen Zusammenhang* mit der bestehenden Baute haben (vgl. Anhang 2, Beispiel 4).

⁸ Zur Definition der aBGF siehe Ziffer 3.3.2 Punkt 7.

⁹ Bzw. einem allenfalls davon abweichenden Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung; s. dazu auch Ziffer 2.1.

¹⁰ S. Anhang 2, Beispiel 5.

- Die rechnerischen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b RPV basieren auf der Annahme, dass die Änderung gegenüber dem massgeblichen Vergleichszustand vorwiegend in der Erweiterung besteht. Werden weitere, unter dem Aspekt der Wesensgleichheit massgebliche Aspekte der Identität¹¹ verändert, so ist das Mass der zulässigen Erweiterung angemessen zu reduzieren¹².
- Neu geschaffene, *offene Bauteile* (z. B. Balkon, offener Aoutenstand, angebauter Sitzplatz usw.) werden zwar in den Flächenvergleich nach Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b RPV nicht fix einberechnet, dürfen aber die Identität der Baute nicht massgeblich verändern und können im Sinne des vorhergehenden Punktes berücksichtigt werden (s. Anhang 2, Beispiele 3a und 3b).
- Bestehende kantonale Regelungen zur aBGF-Definition können zur Anwendung kommen, soweit sie sich im Grundsatz an die ORL-Norm 514 420¹³ anlehnen. Ansonsten gilt die Definition gemäss Anhang 1.

3.4 Vor der massgeblichen Rechtsänderung zulässige Nutzung als Grenze für Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Das Ziel von Artikel 24c RPG besteht – wie in Ziffer 1 ausgeführt – darin, die Einschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeit von Bauten zu mildern, die auf einem Grundstück liegen, das einer Nichtbauzone zugewiesen wurde. Daher ist gestützt auf diese Bestimmung nicht mehr zu bewilligen, als vor der massgeblichen Rechtsänderung zulässig gewesen wäre¹⁴.

Beispiel

Ein Einfamilienhaus mit 200 m² aBGF wurde 1978 – auf einer Parzelle von 800 m² – in einer zweigeschossigen Wohnzone erbaut. Die Ausnützungsziffer betrug 0.3. Im Jahre 1986 wurde die Parzelle der Landwirtschaftszone zugewiesen. Artikel 42 Absatz 3 RPV würde nun eine Erweiterung um 60 m² zulassen (30% von 200 m²). Da bereits vor der Auszonung die zulässige aBGF auf 240 m² beschränkt war (0.3 x 800 m²) und das Haus bereits 200 m² aBGF umfasst, betrug das Erweiterungspotential in der Bauzone nur 40 m² aBGF. Auf Grund der hier erläuterten Einschränkung, wonach die Auszonung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone nicht grosszügigere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen soll, darf in diesem Fall auch gestützt auf Artikel 24c RPG die aBGF nur um 40 m² erweitert werden. Die restlichen 20 m² dürfen jedoch in Form von Nebenräumen erstellt werden, beispielsweise in Form eines angebauten Veloschopfs.

11 S. dazu Ziffer 3.1.

12 S. dazu die Fälle in Ziffer 3.5.3, wo sowohl Erweiterungen als auch die mit Abbruch und Wiederaufbau verbundenen Änderungen der Identität das Mass des Zulässigen bereits sprengen würden.

13 Wenn sie sich an den Normentwurf «Ausnützungsziffer» des Vereins «Normen für die Raumplanung», Stand 12.12.2000, anlehnen, so wird diese Voraussetzung als erfüllt anzusehen sein.

14 Vgl. dazu Erläuterungen S. 44 unten.

3.5 Kombination von Zweckänderung und Erweiterung

Zweckänderungen verändern die Identität einer Baute stets in mehr oder weniger grossem Ausmass. Je bedeutender die Zweckänderung ist, desto eher ist die Grenze des nach Artikel 24c RPG Zulässigen erreicht.

Um den Vollzug zu vereinfachen, können grob folgende Gruppen von Zweckänderungen gebildet werden:

- Vollständige Zweckänderungen sind Zweckänderungen, welche den Rahmen von Artikel 24c RPG sprengen, da sie zu einem grundsätzlich anderen Nutzungscharakter führen, erhebliche bauliche Massnahmen bedingen (Änderungen der tragenden Bausstrukturen, Veränderungen des Erscheinungsbildes) oder zu einer starken Zunahme des Verkehrsaufkommens beitragen (Belastungsdauer, Belastungsspitzen; Umfang der resultierenden Emissionen)¹⁵.

Bauten, die bereits früher gegenüber dem Referenzzustand eine vollständige Zweckänderung erfahren haben, sind ebenfalls keiner Bewilligung nach Artikel 24c RPG mehr zugänglich.

- Zweckänderungen von untergeordneter Bedeutung sind bei der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 24c RPG zwar in dem in Ziffer 3.3.2 Punkt 5 dargelegten Sinn zu berücksichtigen, schliessen jedoch eine Erweiterung nicht grundsätzlich aus (Anwendungsbeispiele siehe Ziffer 3.5.2).

- Gewisse Zweckänderungen stellen Grenzfälle dar. Ihre Bewilligung gestützt auf Artikel 24c RPG ist zwar nicht geradezu ausgeschlossen, setzt jedoch voraus, dass keine anderen Merkmale der Identität im Sinne von Ziffer 3.1 verändert werden¹⁶.

Da der Abbruch und Wiederaufbau stets gewisse derartige Merkmale verändert, ist er bei dieser Kategorie von Zweckänderungen ausgeschlossen. Ein Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt erscheint jedoch dann noch als zulässig, wenn dabei der zerstörte Zustand unverändert rekonstruiert wird, die Änderung gegenüber dem massgeblichen Vergleichszustand somit nur in der Zweckänderung besteht.

15 Vgl. dazu Ziffer 3.1; Anwendungsbeispiele siehe Ziffer 3.5.1.

16 In diese Kategorie fallen insbesondere Zweckänderungen, bei denen sich zwar die neue Nutzung funktional erheblich von der ursprünglichen Nutzung unterscheidet, die Art sowie die Auswirkungen der beiden Nutzungen jedoch grosse Ähnlichkeiten aufweisen. Anwendungsbeispiele siehe Ziffer 3.5.3.

3.5.1 Beispiele vollständiger Zweckänderungen

Als nach Artikel 24c RPG unzulässige, vollständige Zweckänderungen gelten beispielsweise:

Unbewohnte Gebäude	→	Wohnen
Materiallager	→	Produktionsbetrieb (Handwerk, Gewerbe, Industrie)
Wohnen	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Wohnen	→	Restaurant
Restaurant	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Schule	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Schule	→	Hotel oder Restaurant
Schützenhaus	→	Handwerk, Gewerbe, Industrie
Schützenhaus	→	Restaurant oder Festlokal
Militärisches Materiallager	→	Produktionsbetrieb (Handwerk, Gewerbe, Industrie)

3.5.2 Beispiele von Zweckänderungen, welche eine Erweiterung nicht ausschliessen

Neben einer Vielzahl untergeordneter Zweckänderungen schliessen auch folgende Zweckänderungen eine Erweiterung nach Artikel 24c RPG nicht generell aus:

Spital oder Sanatorium	→	Hotel
Militärisches Materiallager	→	Materiallager für öffentliche Dienste wie Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches
Schule	→	Ferienlager

3.5.3 Beispiele von Zweckänderungen, welche das Höchstmass zulässiger Veränderung ausschöpfen

Folgende Zweckänderungen schöpfen – bei gleichbleibender Nutzungsintensität – das Mass der insgesamt nach Artikel 24c RPG zulässigen Veränderungen aus, so dass keine Erweiterung damit verbunden werden darf:

Schützenhaus	→	Materiallager für öffentliche Dienste wie Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches
Militärisches Materiallager	→	Zivile, extensive Lagernutzung (beispielsweise Möbellager, Überwintern von Fahrzeugen)
Schützenhaus	→	Hornusserhütte (nicht für Festivitäten ausserhalb des Spielbetriebs)
Schützenhaus	→	Pfadiheim (nicht für Festivitäten ausserhalb des Pfadibetriebs)
Schule	→	Wohnen
Militärische Unterkunft	→	Ferienlager
Eisenbahnschuppen	→	Materiallager für öffentliche Dienste wie Feuerwehr, Strassenunterhaltungsdienst oder Ähnliches

Abbruch und Wiederaufbau ist bei diesen Zweckänderungen ausgeschlossen.

4 Interessenabwägung

Selbst wenn die Identität der Baute – verglichen mit dem Referenzzustand – gewahrt wird, kann eine Bewilligung nach Artikel 24c RPG an der Unvereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung scheitern. Diesbezüglich hat sich gegenüber Artikel 24 Absatz 2 aRPG nichts geändert.

5 Konkurrenz zu anderen Bestimmungen

5.1 Artikel 16a RPG

5.1.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 16a RPG bzw. Artikel 16 aRPG¹⁷, später nach Artikel 24c RPG?

Landwirtschaftliche Bauten, die nach der massgeblichen Rechtsänderung erstellt wurden, fallen nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG.

Der *Unterhalt*¹⁸ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei nach Artikel 16a RPG rechtmässig bewilligten Bauten gewährleistet.

5.1.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 16a RPG?

Artikel 16a RPG kommt nur auf landwirtschaftliche, Artikel 24c RPG nur auf nicht-landwirtschaftliche Bauten zur Anwendung. Daher sollte sich das Problem der Kumulation von Bewilligungen in der Regel nicht stellen. Sollte einem Landwirtschaftsbetrieb fälschlicherweise eine Erweiterung nach Artikel 24c RPG (Art. 24 Abs. 2 aRPG) bewilligt worden sein, so ist später auftauchender Bedarf an landwirtschaftlichem Raum primär innerhalb bestehender Gebäude abzudecken. Nach Artikel 16a RPG kann daher erst neuer Raum bewilligt werden, wenn der nach Artikel 24c RPG bewilligte Raum landwirtschaftlichen Zwecken zugeführt wurde.

5.2 Artikel 24 RPG

5.2.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24 RPG¹⁹, später nach Artikel 24c RPG?

Wurde die ursprüngliche Baute *nach der massgeblichen Rechtsänderung errichtet*²⁰, so fällt sie nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG.

Wurde sie vorher errichtet und seither *als standortgebunden erweitert*, so kommt Artikel 24c RPG grundsätzlich nicht zur Anwendung; Erweiterungen sind nach Artikel 24 RPG zu beurteilen. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die erste Erweiterung auch gestützt auf Artikel 24c RPG (bzw. Art. 24 Abs. 2 aRPG) hätte bewilligt werden können, ohne das «Erweiterungskontingent» von Artikel 24c RPG auszuschöpfen; der Rest dieses «Kontingents» kann allenfalls noch ausgeschöpft werden.

17 Der Zufall will es, dass die Bezeichnungen für die alte Bestimmung (Art. 16 aRPG) und für die neue (Art. 16a RPG) sich verwirrend ähnlich präsentieren.

18 Als Unterhalt gelten diejenigen baulichen Massnahmen, welche der angemessenen Erhaltung von Altbauten dienen (MARTIN PFISTERER, Die Anwendung neuer Bauvorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen, Diessenhofen 1979, Seite 81). Nicht zum Unterhalt zählen Massnahmen, die darauf abzielen, Bauwerke über die Verfallzeit ordnungsgemäss unterhaltener Substanz hinaus am Leben zu erhalten (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, Rz. 31 zu Art. 24), oder die sogar Komfortsteigerungen bewirken.

Ist nach einer teilweisen Zerstörung durch höhere Gewalt die erhalten gebliebene Bausubstanz noch von erheblichem Wert und kann dieser Wert nur durch Erneuerungs- und Wiederaufbaumassnahmen erhalten werden, so sind derartige Massnahmen zulässig, wenn sie auf Grund einer umfassenden Interessenabwägung als geboten erscheinen.

19 Gleiches gilt für Bewilligungen, die zwischen 1972 und 1979 nach Artikel 20 des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (AS 1972 950) erteilt wurden.

20 Genau genommen dürfte wohl der Baubeginn massgebend sein.

Wird eine vor der massgeblichen Rechtsänderung errichtete, standortgebundene Baute aus Kapazitätsgründen durch einen Neubau ergänzt, so kann die alte Baute nicht anschliessend gestützt auf Artikel 24c RPG erweitert werden (vgl. Erläuterungen zur RPV, S. 44 Abs. 3).

Der *Unterhalt*²¹ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei nach Artikel 24 RPG rechtmässig bewilligten Bauten gewährleistet.

5.2.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24 RPG?

Eine nach Artikel 24c erweiterte, standortgebundene Baute kann gestützt auf Artikel 24 RPG erst dann zusätzlich erweitert werden, wenn der vorhandene Raum – inkl. der nach Artikel 24c RPG realisierten Erweiterung – die Bedürfnisse nicht mehr abzudecken vermag.

5.3 Artikel 24a RPG

Ausnahmebewilligungen nach Artikel 24a RPG stellen einen Spezialfall dar, da sie von Gesetzes wegen unter dem Vorbehalt veränderter Verhältnisse erteilt werden. Zudem sind gestützt auf Artikel 24a RPG bewilligte Zweckänderungen – wegen fehlender baulicher Änderungen – jederzeit problemlos rückgängig zu machen. Damit soll rechtlich ein Zustand geduldet werden, wie er sich sonst ohnehin einstellen würde: vorhandene Bauten werden für irgend einen aktuellen Bedarf genutzt, was geduldet wird, solange diese Nutzung niemanden stört und sich damit auch keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt ergeben. Sobald die Umnutzung störend in Erscheinung tritt, ist die Störung zu beseitigen und notfalls die Umnutzung vollständig rückgängig zu machen.

Dieses an sich sinnvolle Ziel hat jedoch auch seine Nachteile: Umnutzungen nach Artikel 24a RPG generell für alle Bauten zuzulassen, würde es illusorisch machen, Bewilligungen an einen bestimmten Nutzungszweck zu binden. Es könnte nicht verhindert werden, dass landwirtschaftliche oder standortgebundene Bauten sofort nach ihrer Errichtung anderen Zwecken zugeführt würden. Die Verlockung, sich tendenziell zu grosse Bauten bewilligen zu lassen, würde erheblich zunehmen.

Es liegt ein gewisser Widerspruch darin, einerseits Bewilligungen in vielen Fällen von einem ganz spezifischen Zweck der Baute abhängig zu machen (Art. 16a, 24, 24b, 24c RPG), und andererseits unter wenig griffigen Voraussetzungen Zweckänderungen selbst bei neu erstellten oder geänderten Bauten vorzusehen. Die Rechtsanwendung wird sich hier an eine sachgerechte Praxis heran tasten müssen, die etwa in folgende Richtung gehen könnte:

- Bereits bei der Erteilung der Baubewilligung ist der Entscheid zu fällen, was bei Wegfall des ursprünglichen Bedarfs zu geschehen hat. Soll die Baute dannzumal beseitigt werden, so ist bereits die Baubewilligung mit einer auflösenden Bedingung zu versehen («Die Bewilligung fällt dahin und die Baute ist zu beseitigen, wenn Vorbehal-

21 S. Fussnote 18.

ten bleiben Zweckänderungen, die gestützt auf Art. 16a oder Art. 24 RPG bewilligt werden können»). Die Bauherrschaft kann so noch vor Baubeginn abschätzen, ob sie in der Lage sein wird, diese Baute zu amortisieren.

- Als Auflage zur Baubewilligung wird eine Frist festgelegt, während der die Umnutzung nach Artikel 24a RPG in jedem Fall unzulässig ist.
- Denkbar ist, dass auch ohne derartige Auflagen Rechtsmissbrauch vermutet wird, wenn innert beispielsweise fünf Jahren nach der Erteilung einer Bewilligung, die von der im Baugesuch geltend gemachten Nutzung abhing, um eine Zweckänderung nach Artikel 24a RPG nachgesucht wird.
- Der Begriff der baulichen Massnahmen ist weit auszulegen. Es sind darunter alle Arbeiten an der Baute zu verstehen, welche im Hinblick auf die neue Nutzung ausgeführt werden (und damit der Bewilligungspflicht gemäss Artikel 22 Absatz 1 RPG unterstehen). Insbesondere dürfen keine Investitionen vorgenommen werden, die einem Widerruf der Bewilligung bei veränderten Verhältnissen (Art. 24a Abs. 2 RPG) faktisch hinderlich sein könnten²².

5.3.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24a RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Soll eine nach Artikel 24a RPG umgenutzte Baute gestützt auf Artikel 24c RPG baulich verändert werden, so fällt die Bewilligungsvoraussetzung des Einleitungssatzes von Artikel 24a Absatz 1 RPG (keine baulichen Massnahmen) dahin, weshalb gestützt auf Artikel 24a Absatz 2 RPG die Umnutzungsbewilligung zu widerrufen ist. Die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens ist anschliessend so zu beurteilen, wie wenn nie eine Zweckänderung stattgefunden hätte. Dabei ist gemäss Ziffer 5.3.2 vorzugehen.

Der *Unterhalt*²³ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24a RPG umgenutzt worden sind.

5.3.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24a RPG?

Zeichnet sich bereits bei der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 24c RPG ab, dass die entsprechenden baulichen Änderungen im Hinblick auf eine spätere Zweckänderung erfolgen, so ist ein Zweckänderungsverbot – 10 Jahre dürften in der Regel eine angemessene Dauer sein – zu verfügen.

5.4 Artikel 24b RPG

Konkurrenzprobleme mit Artikel 24b RPG werden selten auftreten, da dieser Artikel ein landwirtschaftliches Gewerbe voraussetzt und Artikel 24c RPG nur auf Bauten, die zum Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt wurden, anwendbar ist.

²² Zur Abgrenzung könnte es sachgerecht sein, Parallelen zu der vergleichbaren Sachlage in Artikel 260a OR zu ziehen und als bauliche Massnahme im Sinne von Artikel 24a Absatz 1 RPG alle Arbeiten anzusehen, für die ein Mieter nach Artikel 260a Absatz 1 OR die schriftliche Zustimmung des Vermieters benötigen würde.

²³ S. Fussnote 18.

5.4.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24b RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Da in der Regel bereits die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs die Identität der Baute im Sinn von Artikel 24c RPG sprengt, ist die spätere Anwendbarkeit dieser Bestimmung ausgeschlossen.

Der *Unterhalt*²⁴ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24b RPG umgenutzt worden sind.

5.4.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24b RPG?

Probleme könnten sich theoretisch ergeben, wenn Bauvolumen, das im Rahmen einer Erweiterung nach Artikel 24c RPG geschaffen wurde, als bestehend im Sinn von Artikel 24b RPG beansprucht wird. Sollte der seltene Fall eintreten, dass ein sich für die Umnutzung nach Artikel 24b RPG eignendes Gebäude nach Artikel 24c RPG erweitert werden kann, so ist in der Bewilligung darauf hinzuweisen, dass die spätere Errichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Artikel 24b RPG nur zulässig ist, wenn die nach Artikel 24c RPG bewilligte Erweiterung rückgängig gemacht wird. Um nachträglichen Diskussionen vorzubeugen, ist diese Beschränkung im Grundbuch anzumerken (Art. 44 Abs. 2 RPV).

Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG bewilligte Erweiterungen stehen einer Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht entgegen²⁵.

5.5 Artikel 24d Absatz 1 RPG

Die Anwendungsbereiche von Artikel 24c und Artikel 24d Absatz 1 RPG schliessen sich gegenseitig aus: die eine Bestimmung setzt eine nichtlandwirtschaftliche, die andere eine landwirtschaftliche Nutzung voraus. Konkurrenzprobleme sind selten und allenfalls denkbar, wenn ein und dasselbe Gebäude²⁶ zu einem Teil eine landwirtschaftliche Wohnnutzung und zum anderen Teil eine – bereits vor der massgeblichen Rechtsänderung bestehende – nichtlandwirtschaftliche Nutzung enthält.

5.5.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 1 RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Mit der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 1 RPG ist das Mass der Änderungen, die nach Artikel 24c RPG zulässig wären, ausgeschöpft oder überschritten, weshalb Artikel 24c RPG auch für den nichtlandwirtschaftlich genutzten Teil der oben in Ziffer 5.5 umschriebenen Baute nicht zur Anwendung kommen kann. Die Frage, ob weitere bauliche Änderungen oder eine Erweiterung der zonenfremden Nut-

24 S. Fussnote 18.

25 Bei der Erteilung und Ausübung einer Bewilligung nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG war noch nicht klar, dass diese der Erteilung einer Bewilligung zur Zweckänderung später entgegenstehen könnte. Den Rückbau zu verlangen, um die Zweckänderung bewilligen zu können, erscheint daher in dieser Situation als besonders hart. Nach neuem Recht hingegen kann und soll sich ein Gesuchsteller oder eine Gesuchstellerin entscheiden, von welcher der sich gegenseitig ausschliessenden Veränderungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden soll: von der Erweiterung oder von der Zweckänderung. Auf diesem Entscheid sind die Betroffenen zu behaften.

26 Vgl. Ziffer 3.1 Absatz 2.

zung zulässig sind, beantwortet sich nach Artikel 24d Absatz 1 RPG, allenfalls nach Artikel 24a RPG.

Der *Unterhalt*²⁷ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24d Absatz 1 RPG umgenutzt worden sind.

5.5.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24d Absatz 1 RPG?

Soll in den seltenen Fällen gemäss Ziffer 5.5 die nichtlandwirtschaftliche Nutzung nach Artikel 24c RPG über das bestehende Gebäudevolumen hinaus erweitert werden, so wird in der Regel in der Bewilligung darauf hinzuweisen sein, dass eine spätere Zweckänderung des landwirtschaftlichen Wohnteils nach Artikel 24d Absatz 1 RPG nur zulässig ist, wenn die nach Artikel 24c RPG bewilligte Erweiterung rückgängig gemacht wird. Um nachträglichen Diskussionen vorzubeugen, ist diese Beschränkung im Grundbuch anzumerken (Art. 44 Abs. 2 RPV).

Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG bewilligte Erweiterungen stehen einer Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 1 RPG nicht entgegen²⁸.

5.6 Artikel 24d Absatz 2 RPG und Artikel 39 Absatz 2 RPV

5.6.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG, später nach Artikel 24c RPG?

Mit einer vollständigen Zweckänderung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG wird die Identität der Baute im Sinn von Artikel 24c RPG gesprengt, weshalb die spätere Anwendbarkeit dieser Bestimmung ausgeschlossen ist.

Der *Unterhalt*²⁹ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 24d Absatz 2 RPG umgenutzt worden sind.

5.6.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG, später nach Artikel 24d Absatz 2 RPG?

Grundsätzlich ist bei einem Baugesuch nach Artikel 24c RPG zu prüfen, ob die Baute schutzwürdig ist und mit einer Veränderung oder sogar einer Erweiterung die Schutzanliegen verletzt würden. Wurde trotzdem eine schutzwürdige Baute nach Artikel 24c RPG erweitert, so darf später die Zweckänderung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG nur erfolgen, wenn die frühere Erweiterung rückgängig gemacht wird, der schutzwürdige Zustand wieder hergestellt werden kann (und dies auch erfolgt) und die weiteren Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG erfüllt sind.

27 S. Fussnote 18.

28 Die Begründung ist analog zu jener zu Ziffer 5.4.2 in Fussnote 25.

29 S. Fussnote 18.

Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG bewilligte Erweiterungen stehen einer Zweckänderung nach Artikel 24d Absatz 2 RPG nicht entgegen, wenn sie die Schutzziele nicht beeinträchtigen (z. B. unterirdische Erweiterung)³⁰.

5.6.3 Artikel 39 Absatz 2 RPV

Für Bewilligungen nach Artikel 39 Absatz 2 RPV gelten die zu Artikel 24d Absatz 2 RPG gemachten Aussagen analog.

5.7 Artikel 37a RPG/Artikel 43 RPV

5.7.1 Zuerst Bewilligung nach Artikel 43 RPV, später nach Artikel 24c RPG?

Artikel 43 RPV regelt, gestützt auf Artikel 37a RPG, *Zweckänderungen* und *Erweiterungen* zonenwidrig gewordener Gewerbebauten. Kommt Artikel 43 RPV zur Anwendung, so schliesst er als *lex specialis* die Anwendbarkeit von Artikel 24c RPG aus. Wurde mit der Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 43 RPV das Mass der nach Artikel 24c RPG zulässigen Änderungen ausgeschöpft, so kann die neu bewilligte und allenfalls erweiterte Nutzung ohnehin nicht auch noch nach Artikel 24c RPG erweitert werden.

Wird ein nach Artikel 43 RPV umgenutztes Gebäude abgebrochen oder zerstört, so ist ein Wiederaufbau nur nach den Bestimmungen von Artikel 24c RPG möglich. Die nach Artikel 43 RPV eingeführte Nutzung darf daher nur dann wieder errichtet werden, wenn damit die Identität der Baute gegenüber dem Zustand im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung nicht verletzt wird.

Der *Unterhalt*³¹ bleibt – gestützt auf die verfassungsmässige Bestandesgarantie – auch bei Bauten gewährleistet, die nach Artikel 43 RPV umgenutzt worden sind.

5.7.2 Zuerst Bewilligung nach Artikel 24c RPG oder Artikel 24 Absatz 2 aRPG, später nach Artikel 43 RPV?

Wurde eine Baute mit zonenwidriger, gewerblicher Nutzung nach dem 31. Dezember 1979 abgebrochen und wieder aufgebaut³², so fällt sie nicht in den Anwendungsbereich von Artikel 43 RPV. Das zulässige Änderungspotential richtet sich daher nach Artikel 24c RPG.

Wurde die Baute vor dem 1. Januar 1980 abgebrochen und wieder aufgebaut, so fällt sie in den Anwendungsbereich von Artikel 43 RPV.

30 Die Begründung ist analog zu jener zu Ziffer 5.4.2 in Fussnote 25.

31 S. Fussnote 18.

32 Nach Artikel 24c RPG oder nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG.

Massgeblicher Vergleichszustand für die nach Artikel 43 RPV zulässigen Erweiterungen ist der Zustand im Zeitpunkt der Rechtsänderung, in der die Baute zonenwidrig geworden ist³³. In der Regel ist dies auch hier der 1.7.1972 oder der Zeitpunkt der Auszonung (s. Ziffer 2.1). Nach Artikel 24 Absatz 2 aRPG erfolgte Erweiterungen sind somit an das Erweiterungspotential von Artikel 43 RPV anzurechnen.

5.8 Artikel 39 Absatz 1 RPV

Bewilligungen nach Artikel 39 Absatz 1 RPV sind nach dem Wortlaut der Verordnung explizit Anwendungsfälle von Artikel 24 RPG. Bezüglich der Konkurrenzproblematik kann daher auf Ziffer 5.2 verwiesen werden.

33 Nach ausdrücklichem Willen des Gesetzgebers sollen auch solche Gewerbebauten, die zwischen dem 1.7.1972 und dem 1.1.1980 ausserhalb der Bauzone erstellt wurden, in den Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV fallen. Dabei wurde möglicherweise an jene Einzelfälle gedacht, in denen ein Gewerbebetrieb als standortgebunden bewilligt wurde.

Das Stichdatum des 1.1.1980 gilt gemäss Artikel 37a RPG für die Zulässigkeit der *Zweckänderung*. Für das Mass der zulässigen *Erweiterung* muss als Vergleichszustand der Zeitpunkt der Rechtsänderung gelten, mit der die Entwicklungsmöglichkeiten der Baute eingeschränkt wurden. Dies ist im Regelfall der 1.7.1972. Für Gewerbebetriebe, die zwischen dem 1.7.1972 und dem 1.1.1980 als standortgebunden bewilligt worden sein sollten, gilt als massgeblicher Vergleichszustand der als standortgebunden bewilligte Zustand. Bei Wegfall des Bedarfs für den standortgebundenen Zweck kann eine Zweckänderung nach Artikel 43 RPV erfolgen.

Anhang 1 Subsidiäre Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF)

Bestehende kantonale Regelungen zur aBGF-Definition können zur Anwendung kommen, soweit sie sich im Grundsatz an die ORL-Norm 514 420 (Provisorische Richtlinien zur Orts-, Regional- und Landesplanung, Die Ausnutzungsziffer, Blatt 514 420, 1966³⁴ anlehnen. Ansonsten gilt die nachfolgende Definition:

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) resultiert aus der Summe aller Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können. Nicht angerechnet werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sowie die Nebenflächen (BNF, umfassend Funktionsflächen und Nebennutzflächen).

Zur aBGF zählen die Teile der Nutzfläche eines Gebäudes, die für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen (Flure, Korridore, Eingangshallen; Treppen und Rampen; Aufzugsschächte).

Nicht an die aBGF angerechnet werden (analog Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 [1993]):

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrichträume;
- Funktionsflächen wie Räume für Haustechnikanlagen, Motorenräume für Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte und -kanäle, sowie Installationsgeschosse, Heizungs- und Tankräume;
- offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- Ställe und Futterlagerflächen für die Hobbytierhaltung.

34 Wenn sie sich an den Normentwurf «Ausnutzungsziffer» des Vereins «Normen für die Raumplanung», Stand 12.12.2000, anlehnen, so wird diese Voraussetzung als erfüllt anzusehen sein.

Anhang 2 Berechnungsbeispiele zu Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b RPV (Ziffer 3.3)

Bauobjekt: **Beispiel 1a**

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF	145	120					265	T1
BNF	25	72					97	
aBGF + BNF							362	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	100	145	120				365	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	25	72					97	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	Zunahme
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 365 - 265 =	100	50%	50	Max. 30% T1
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	100 ✓		50 : 265 = 18.9% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (365 + 97) - 362 =	100	50%	50	Max. 30% T2
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		50 : 362 = 13.8% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

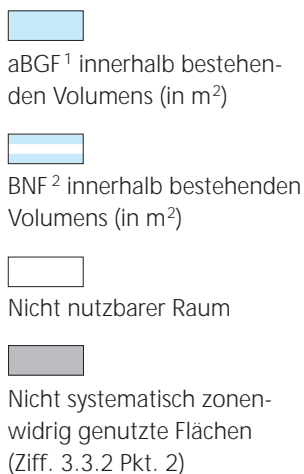
[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

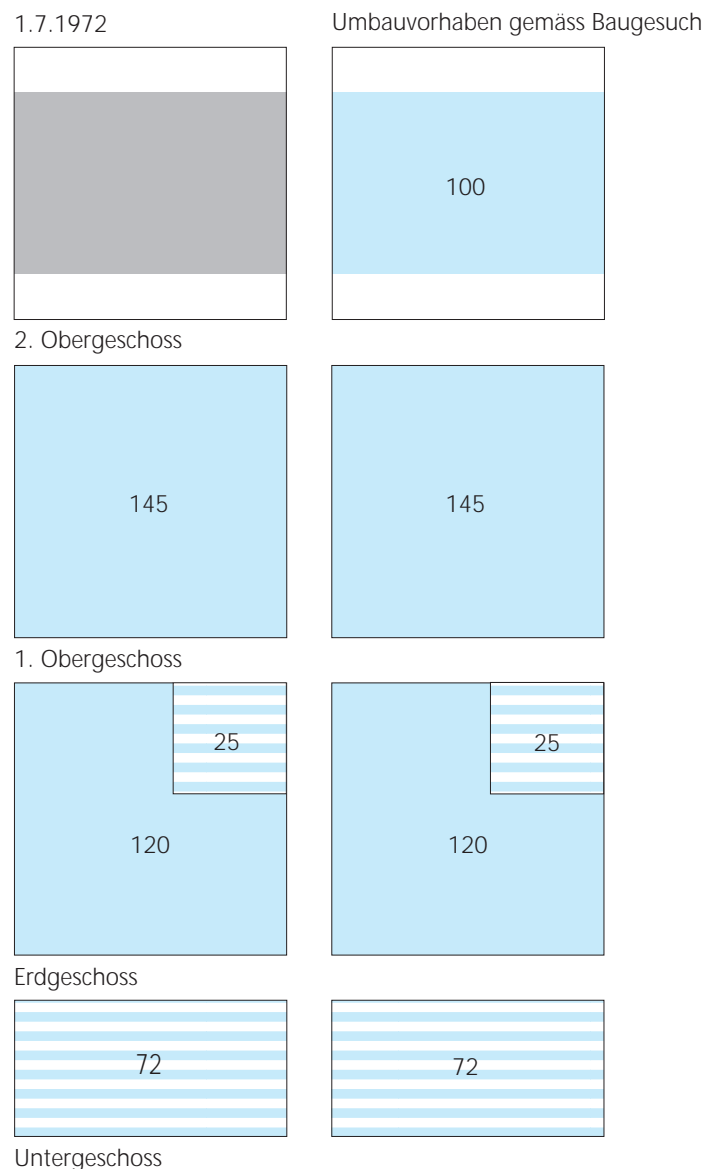
**Beispiel 1a:
Ehemaliges
landwirtschaftliches
Wohnhaus**

Ausgangslage: vor 1972 umgenutztes, landwirtschaftliches Wohnhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss), eine Garage (im Erdgeschoss eingebaut) sowie einen Keller.

Umbauvorhaben: Ausbau und Umnutzung des Dachraums als Wohnfläche; Aufteilung in zwei Wohnungen (einerseits Erdgeschoss, andererseits 1. und 2. Obergeschoss).



Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.



¹ aBGF meint anrechenbare Bruttogeschossflächen (s. Ziff. 3.3.2, letzter Punkt, sowie Anhang 1).

² BNF meint Brutto-Nebenflächen (s. Ziff. 3.3.1 Pkt. 2).

Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 1b

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF	145	120					265	T1
BNF	25	72					97	
aBGF + BNF							362	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	145	120					265	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	40	40					80	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	25	72					97	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	20						20	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	Zunahme
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 265 - 265 =	0	50%	0	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	80	100%	80	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	80 ✓		80 : 265 = 30.2% o	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (265 + 97) - 362 =	0	50%	0	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 80 + 20 =	100	100%	100	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		100 : 362 = 27.6% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

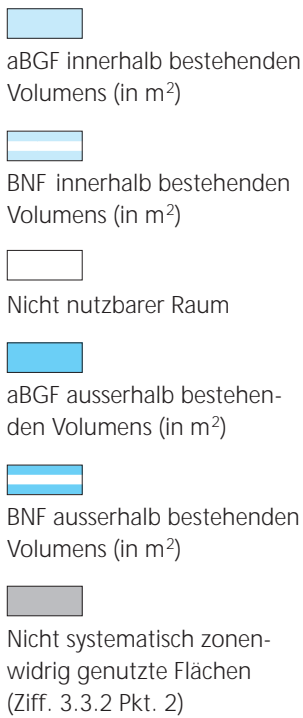
**Beispiel 1b:
Ehemaliges
landwirtschaftliches
Wohnhaus**

Ausgangslage: vor 1972 umgenutztes, landwirtschaftliches Wohnhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss), eine Garage (im Erdgeschoss eingebaut) sowie einen Keller.

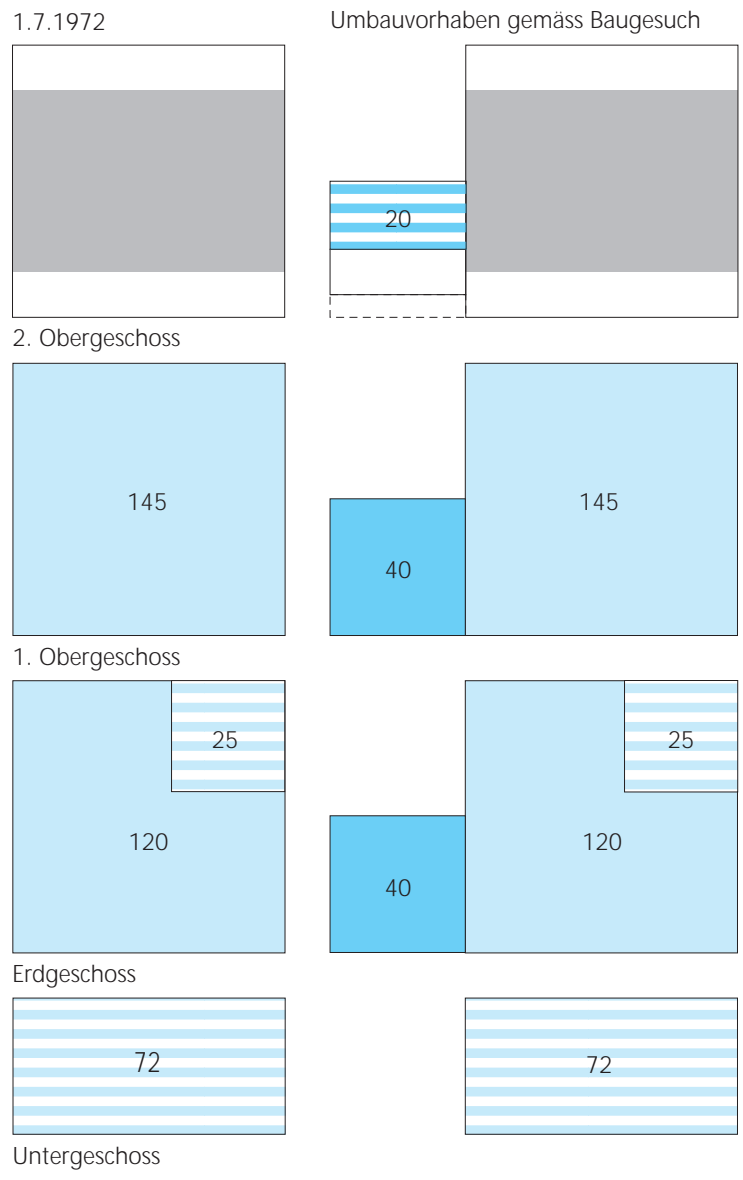
Umbauvorhaben: Errichtung eines Anbaus, mit Wohnraum im Erd- und 1. Obergeschoss sowie Estrich im 2. Obergeschoss; Aufteilung in zwei Wohnungen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Der neue Raum im 2. Obergeschoss muss als Nebenraum angerechnet werden und könnte auch dann nicht als «nicht systematisch zonenwidrig genutzte Fläche» ausser Acht gelassen werden, wenn er ungenutzt bleiben sollte (s. Ziff. 3.3.2 Pkt. 1).

Die durch eine Kniewand abgetrennte und wegen geringer Höhe (< 1 Meter; vgl. Anhang 1) auch als Nebenraum nicht nutzbare Fläche wird jedoch nicht angerechnet.



Das Projekt überschreitet bezüglich der aBGF die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.



Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 2a

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	16	64	64				144	T1
BNF	15	32					47	
aBGF + BNF							191	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	16	64	50	64	35		229	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	15	15	32				62	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	85 ✓		42.5 : 144 = 29.5% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (229 + 62) - 191 =	100	50%	50	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		50 : 191 = 26.2% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

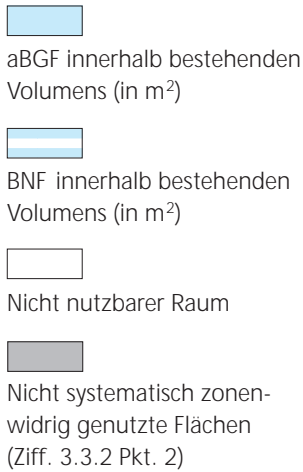
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

**Beispiel 2a:
Umnutzung ehemaliges
Bauernhaus**

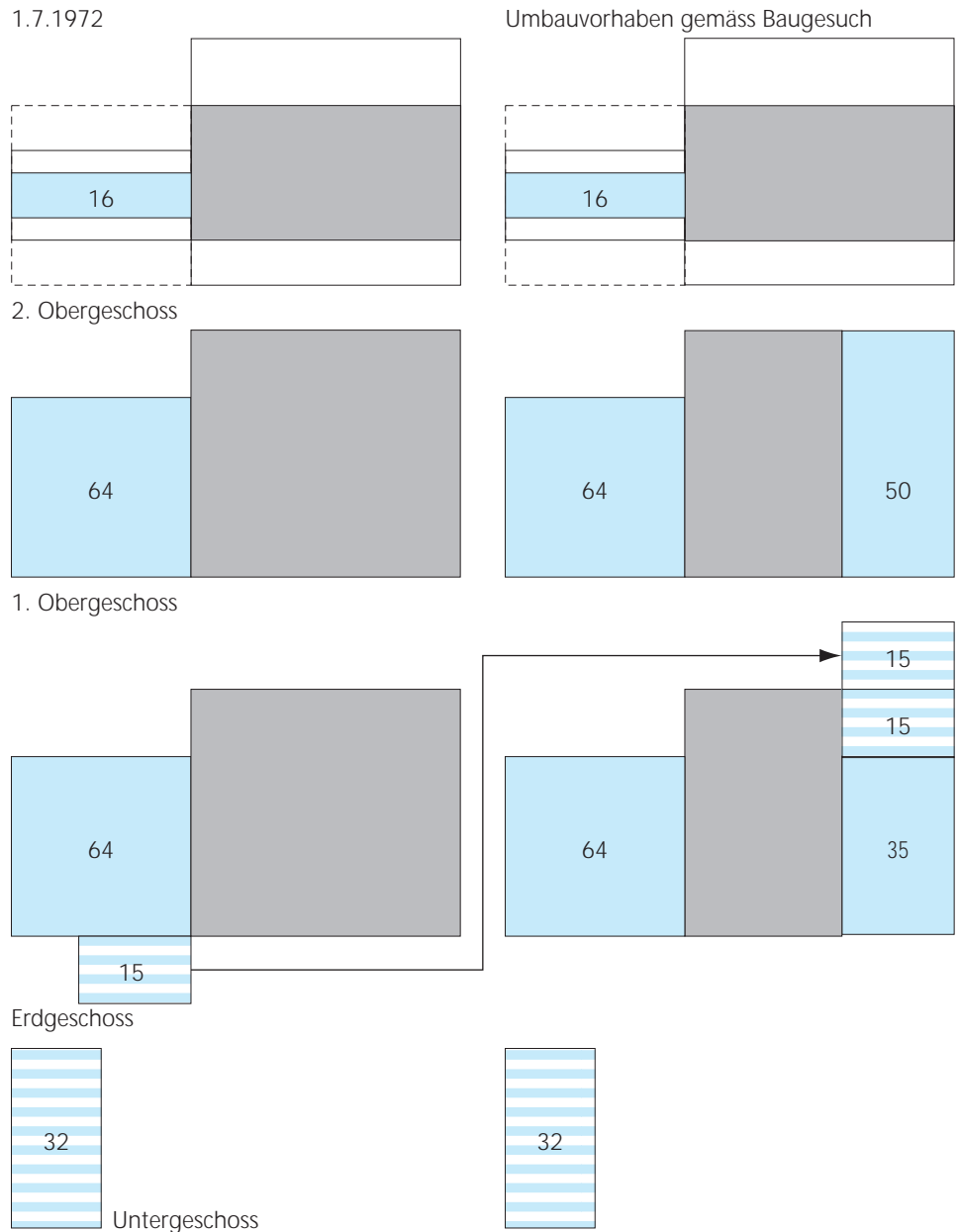
Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus, umfassend einen schön gestalteten Fachwerk-Wohnteil (eine Wohnung, Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie einen Ökonomie teil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume). Am Wohnteil wurde 1963 ein Schopf angebaut.

Umbauvorhaben: Einbau eines Studios mit Atelier und Reduit im Ökonomie teil. Abbruch des Schopfs und Wiederaufbau auf der Rückseite des Ökonomiegebäudes, um die schöne Fachwerk-Fassade freizustellen und eine bessere Einordnung in die Landschaft zu erreichen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Da die Verschiebung des Anbaus einem Anliegen der Behörden entspricht, wird der Wiederaufbau so in die Berechnung einbezogen, wie wenn er an der alten Stelle erfolgen würde.



Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.



Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 2b

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	16	64	64				144	T1
BNF	15	32					47	
aBGF + BNF							191	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	16	64	50	64	35		229	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	15	32					47	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	15						15	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF	15						15	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	85 ✓		42.5 : 144 = 29.5% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (229 + 47) - 191 =	85	50%	42.5	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 15 =	15	100%	15	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	100 ✓		57.5 : 191 = 30.1% o	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.


[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).


Beispiel 2b: Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume) und angebauter Schopf.


Umbauvorhaben: Einbau eines Studios mit Atelier und Reduit im Ökonomieteil. Abbruch des Schopfs und Wiederaufbau auf der anderen Seite des Ökonomiegebäudes, um die Raumaufteilung zu optimieren.


Eigenheiten dieses Beispiels: Im Unterschied zu Beispiel 2a erfolgt die Verschiebung des Anbaus nicht im öffentlichen Interessen, weshalb der neue Teil als ausserhalb des ursprünglichen Gebäudevolumens erstellt gilt.

 aBGF innerhalb bestehenden Volumens (in m²)

 BNF innerhalb bestehenden Volumens (in m²)

 Nicht nutzbarer Raum

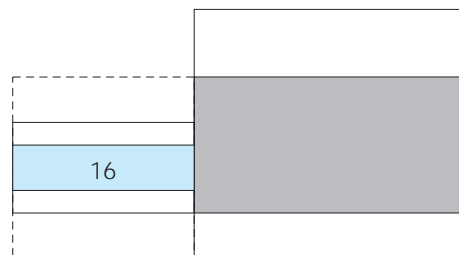
 BNF ausserhalb bestehenden Volumens (in m²)

 Nicht systematisch zonenwidrig genutzte Flächen (Ziff. 3.3.2 Pkt. 2)

 Abgebrochene Gebäudeteile

Das Projekt überschreitet bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.

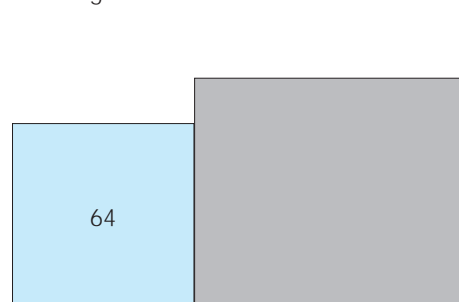
1.7.1972



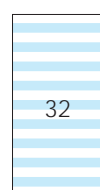
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

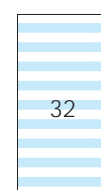
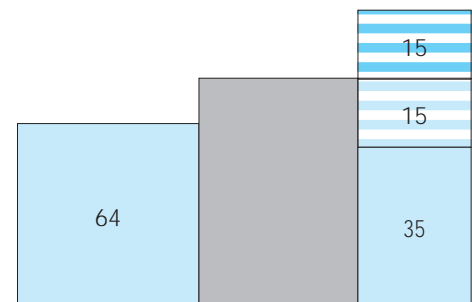
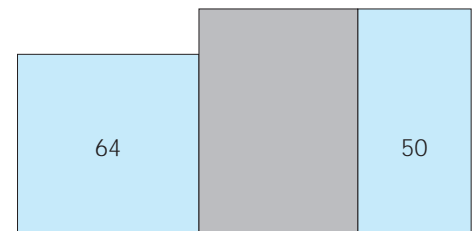
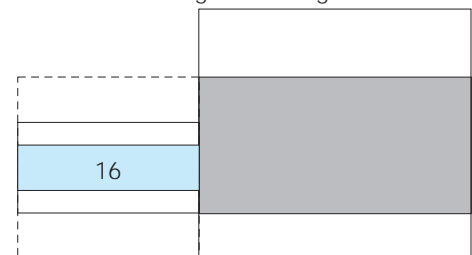


Erdgeschoss



Untergeschoss

Umbauvorhaben gemäss Baugesuch



Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 3a

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)	
aBGF	66	80	15					161	T1
BNF	14	65						79	
aBGF + BNF								240	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	14	66	80	15				175	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	40							40	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	65							65	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	24							24	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF								0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF								0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	Zunahme
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 175 - 161 =	14	50%	7	Max. 30% T1
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	40	100%	40	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	54 ✓		47 : 161 = 29.2% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (175 + 65) - 240 =	0	50%	0	Max. 30% T2
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 40 + 24 =	64	100%	64	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	64 ✓		64 : 240 = 26.7% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

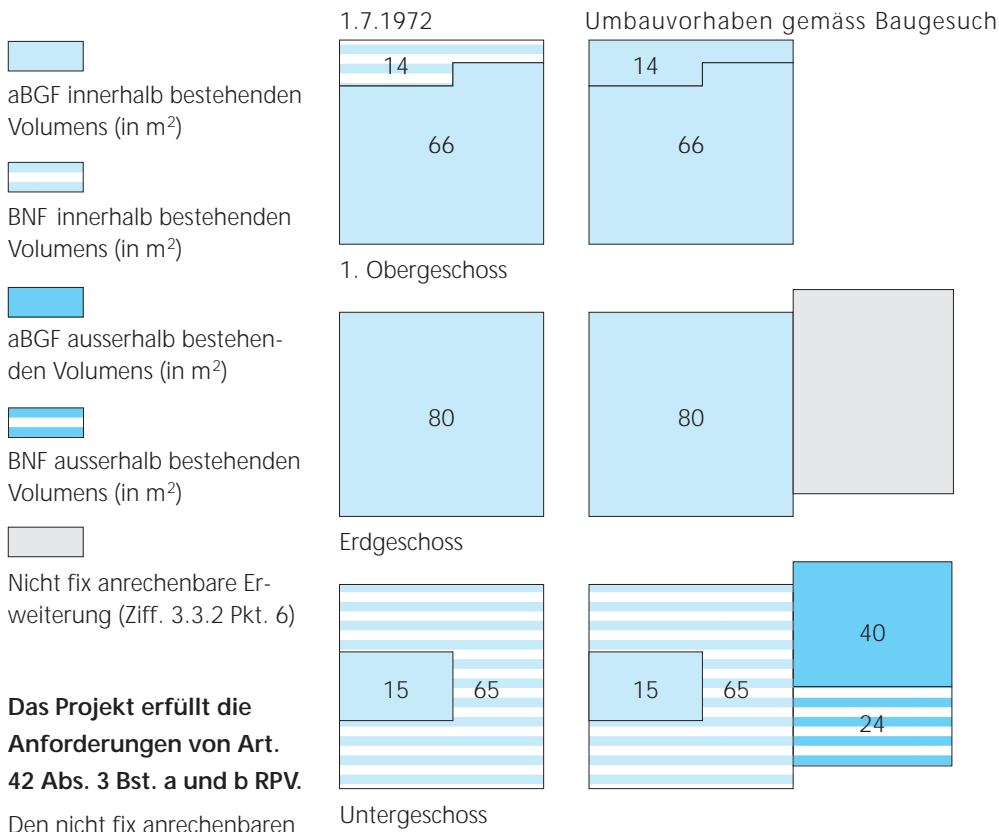
[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

**Beispiel 3a:
Erweiterung
Einfamilienhaus**

Ausgangslage: Einfamilienhaus, Baujahr 1958, mit Wohnräumen verteilt auf zwei Geschosse.

Umbauvorhaben: aBGF-Erweiterung im Dachraum mit Einbau von 2 Dachfenstern ohne Veränderung des Gebäudevolumens. Eingeschossiger Anbau einer 2-Zimmer-Wohnung mit Garage, Dachfläche des Anbaues als Terrasse nutzbar.



Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.

Den nicht fix anrechenbaren Erweiterungen ist im Rahmen der Gesamtwürdigung Rechnung zu tragen (Ziff. 3.3.2 Pkt.6). Trotz der äusserst knappen Unterschreitung der 30%-Grenze erscheint die als Terrasse nutzbare Dachfläche für sich allein nicht als bedeutend genug, um eine Verweigerung der Bewilligung im Rahmen der Gesamtwürdigung zu rechtfertigen.

Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 3b

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	48	80	15				143	T1
BNF	16	65					81	
aBGF + BNF							224	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	48	80	15				143	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	16	16	40				72	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	65						65	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	24						24	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	Zunahme
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 143 - 143 =	0	50%	0	Max. 30% T1
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	72	100%	72	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	72 ✓		72 : 143 = 50.3% o	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = 0 =	0	50%	0	Max. 30% T2
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 72 + 24 =	96	100%	96	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	96 ✓		96 : 224 = 42.9% o	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

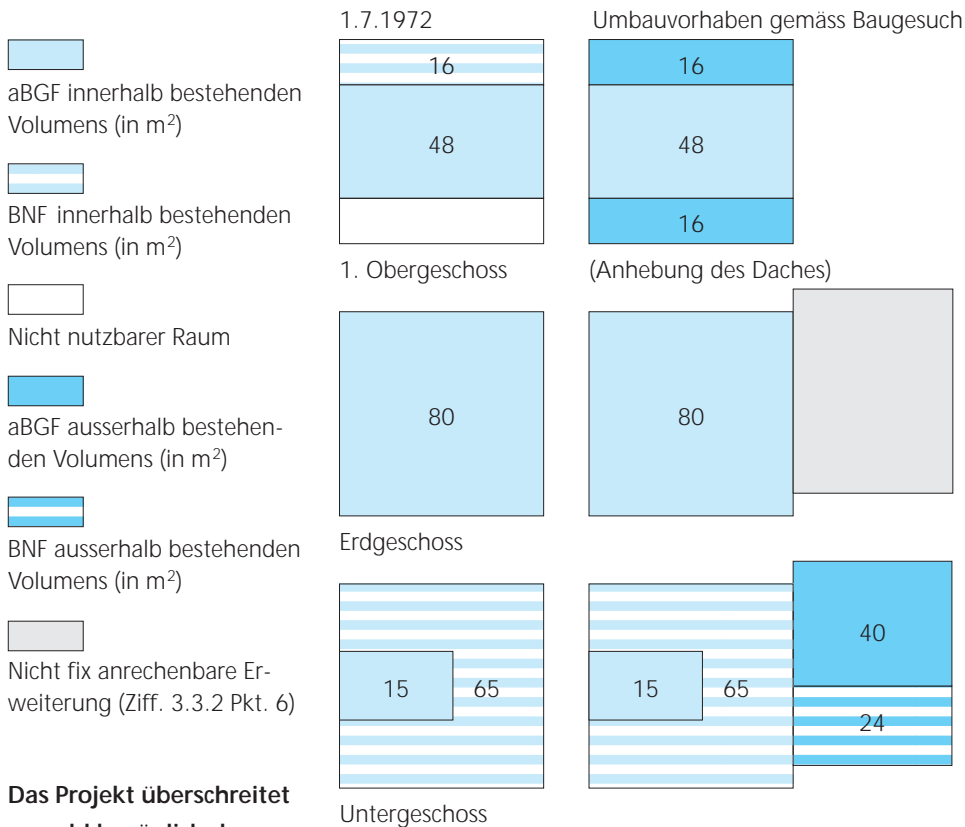
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

Beispiel 3b: Erweiterung Einfamilienhaus

Ausgangslage: Einfamilienhaus, Baujahr 1958, mit Wohnräumen verteilt auf zwei Geschosse.

Umbauvorhaben: Anhebung des Daches mit Erhöhung des Kniestockes. Eingeschossiger Anbau einer 2-Zimmer-Wohnung, Dachfläche des Anbaus als Terrasse nutzbar.

Eigenheiten dieses Beispiels: Wegen der Anhebung des Dachs zur Schaffung zusätzlicher Raumhöhe gelten die Erweiterungen im 1. Obergeschoss nicht als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens.



Das Projekt überschreitet sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.

Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 4

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)	
aBGF	60	80	80					220	T1
BNF	80							80	
aBGF + BNF								300	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	60	80	80					220	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	24	24						48	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	80							80	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	40							40	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF								0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF								0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	Zunahme
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 220 - 220 =	0	50%	0	Max. 30% T1
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	48	100%	48	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	48 ✓		48 : 220 = 21.8% ✓	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (220 + 80) - 300 =	0	50%	0	Max. 30% T2
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 48 + 40 =	88	100%	88	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	88 ✓		88 : 300 = 29.3% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind erfüllt.

Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

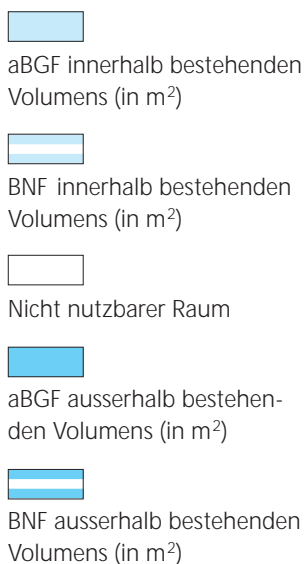
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

Beispiel 4:
Erweiterung
Zweifamilienhaus

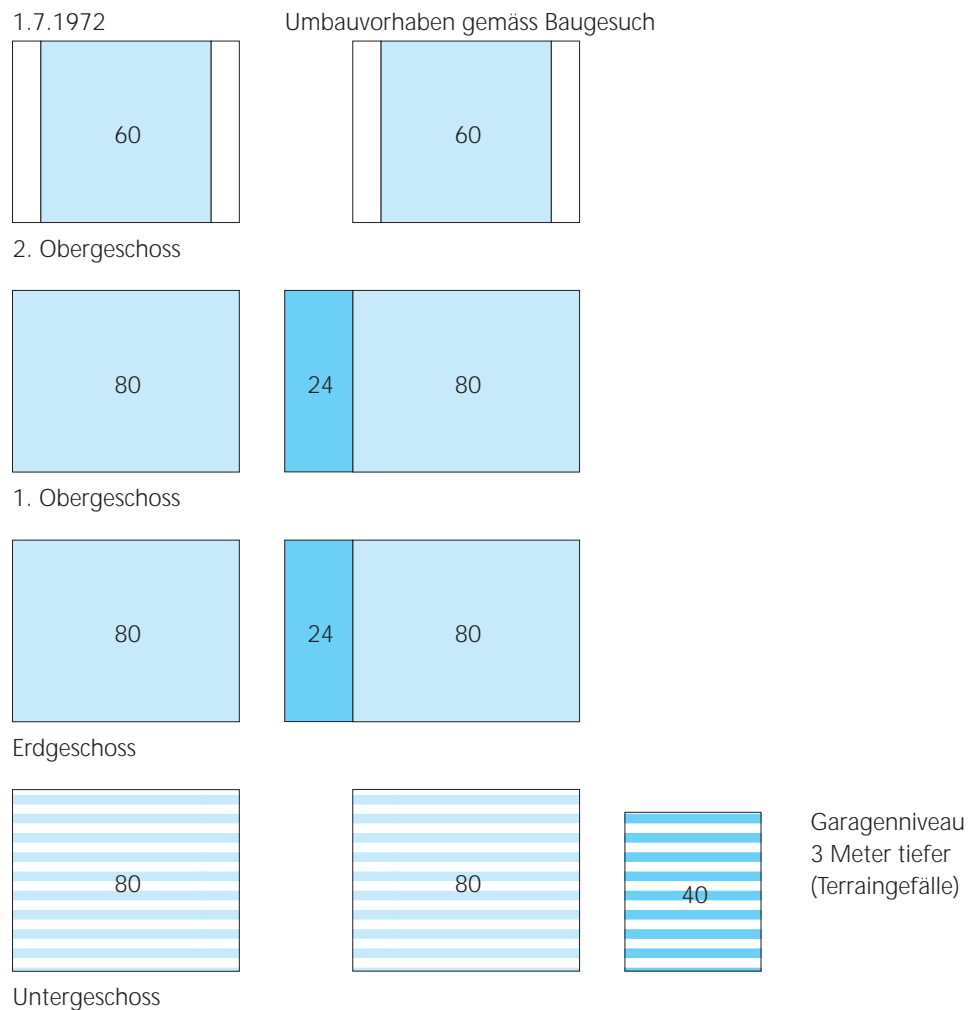
Ausgangslage: 2-Familienhaus, Baujahr 1948, mit Wohnräumen verteilt auf drei Geschosse (Dachraum 1970 ausgebaut).

Umbauvorhaben: 2-geschossiger Anbau mit Wohnnutzungen, zusätzliche Erstellung von 2 Garagen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG erfordert grundsätzlich einen körperlichen Zusammenhang zwischen dem Hauptbau und dem Ausbauvorhaben. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine unmittelbare bauliche Verbindung zwischen der bestehenden Baute und der Erweiterung nicht möglich ist und die Nebenanlage dem für das Gesuch massgeblichen Hauptbau so zugeordnet ist, dass sie sinnvollerweise nur ihr dienen kann. Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen für die Garage erfüllt, da das grosse Terraingefälle einen Anbau der Garage an das Haus verunmöglicht.



Im vorliegenden Falle kann das freistehende Bauvorhaben auf Grund der Terrainsituation als Erweiterung des Einfamilienhauses qualifiziert werden: Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.



Bewilligungen nach Artikel 24c RPG

Bauobjekt:

Beispiel 5

Zustand 1.7.1972

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF	96	96					192	T1
BNF	18	96					114	
aBGF + BNF							306	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)						Total (m ²)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	96	60	96	60			312	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	18	96					114	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen							0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF							0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF							0	T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual		Zunahme
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	m ²	
aBGF					
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7), = 312 - 192 =	120	50%	60	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²	120 o		60 : 192 = 31.3% o	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8), = (312 + 114) - 306 =	120	50%	60	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²	120 o		60 : 306 = 19.6% ✓	

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

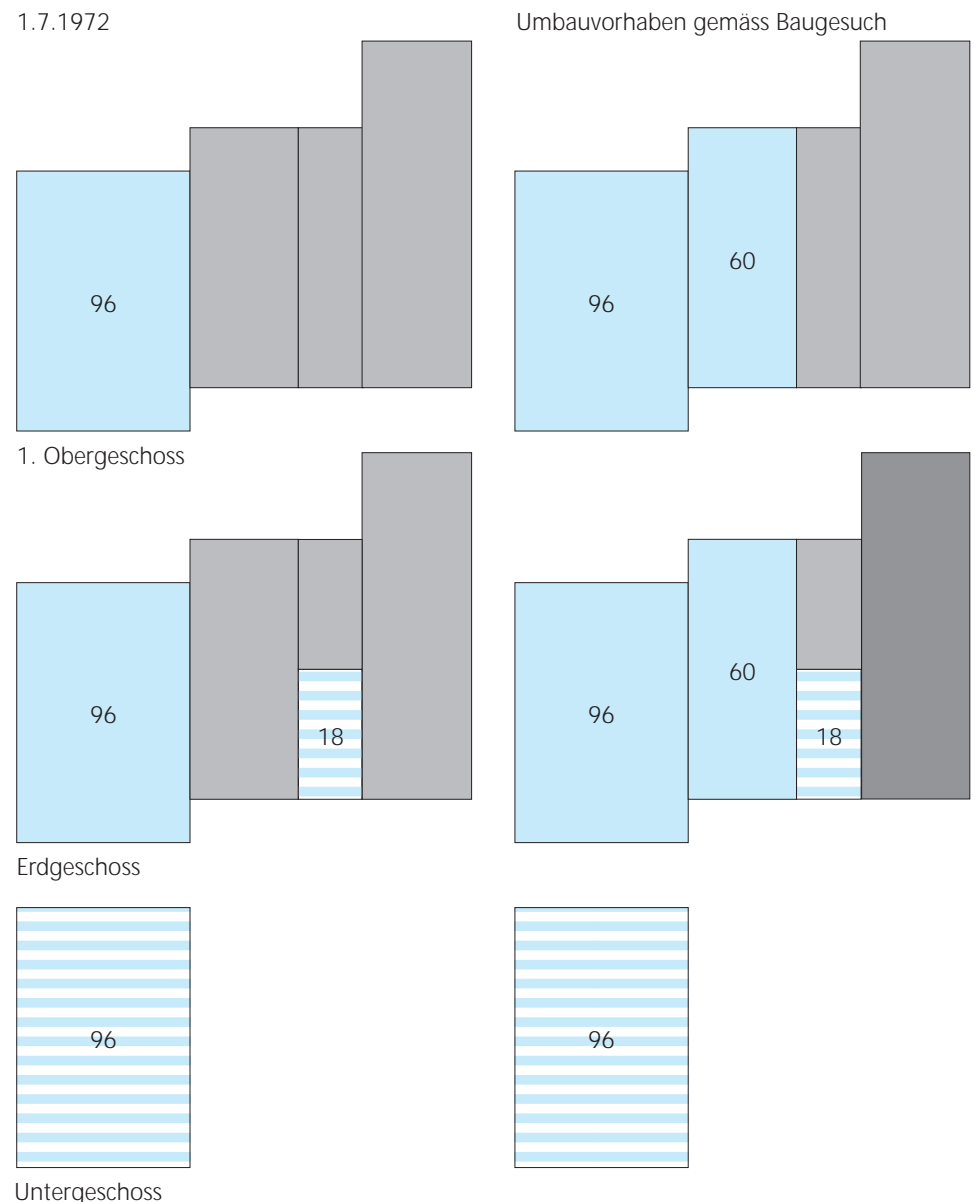
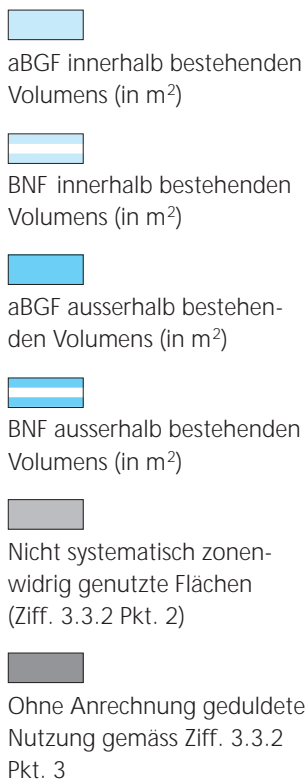
[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

Beispiel 5: Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus; umfassend 1 Wohnung (Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume). Ehemaliges Tenn, bisher als Garage genutzt.

Umbauvorhaben: Erweiterung der Wohnflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Unterteilung der Wohnflächen in 2 Wohnungen. Unterbringen von eigenen Tieren im Stall, ohne bauliche Änderungen.

Eigenheiten dieses Beispiels: Da das Gebäudevolumen im Vergleich zum 1.7.1972 unverändert bleibt, können die ungenutzten Flächen in bescheidenem Ausmass zonenwidrig genutzt werden, ohne dass sie an die Grenzen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV angerechnet werden müssten (Ziff. 3.3.2 Pkt. 3).



Das Projekt überschreitet sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 100 m² und zudem bezüglich der aBGF die Grenze von 30%. Es ist damit nicht bewilligungsfähig.

Kopiervorlage Berechnungsblatt

Bauobjekt:

Zustand im Moment der massgeblichen Rechtsänderung (i.d.R. 1.7.1972)

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)
aBGF								T1
BNF								
aBGF + BNF								T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m ²)							Total (m ²)
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]								T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen								T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]								T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen								T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF								T7
Durch Abbruch beseitigte BNF								T8

Flächenvergleich

	Absolut		Prozentual	
	Berechnung	m ²	Anrechenbar %	Zunahme m ²
aBGF				
Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= T3 - T1, mindestens -(T7),		50 %	Max. 30%
Neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 =		100 %	
Total Erweiterung aBGF	Max. 100 m²		:	

aBGF + BNF

Zusätzliche Flächen (aBGF + BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3 + T5) - T2, mindestens -(T7 + T8),		50 %	Max. 30%
Neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6		100 %	
Total Erweiterung aBGF + BNF	Max. 100 m²		:	

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z.B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, soweit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie negativ bloss zu 50 % angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s.[1]).

